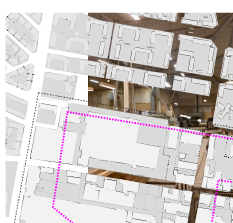


Planprogram

SOFIELUNDS

VERKSAMHETSOMRÅDE

ÅR 2040



Samrådshandling
Samråd under perioden 2 februari 2021 - 31 mars 2021



Flygbild över Sofielunds verksamhetsområde sett mot norr visar planområdet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning.....	3
Planprogram i korthet.....	3
Plandata.....	3
Planprogrammets syfte.....	3
Knäckfrågor.....	3

1 SAMMANFATTANDE MÅLBILD

1.1 Strukturplan.....	4
-----------------------	---

2 MÅLBILDSBESKRIVNING

2.1 Sofielunds identitet – en historia av bakverk, stärkelse och bildäck - en historisk förankring.....	6
2.2 Ett guldmynt med två sidor - näringslivet.....	8
2.3 Trapetskonstnärer och grymma riff - kultur/föreningslivet.....	10
2.4 Att låta ljud upplevas alldeles lagom och möjliggöra det oväntade - skydd och störningar.....	12
2.5 Behovet av trängsel men också lagom avstånd-trafik.....	14
2.6 Behovet av asfalt och ett grönare, skönare och tryggare Sofielund - mötesplatser.....	16
2.7 Att göra saker tillsammans är att göra saker rätt - samhällsaktörer.....	18

LÄS MER

BILAGA 1

3 KONSEKVENSER	20
3.1 Bedömning av miljöpåverkan.....	20
3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa.....	20
3.3 Samhällskonsekvenser.....	24
3.4 Tekniska konsekvenser.....	25
3.5 Ekonomiska konsekvenser.....	27

4 GENOMFÖRANDE.....

4.1 Organisatoriskt genomförande.....	28
4.2 Tekniska genomförandefrågor.....	28
4.3 Ekonomiska genomförandefrågor.....	28
4.4 Fastighetsrättsligt genomförande.....	29

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....

5.1 Bakgrund och organisation.....	30
5.2 Planområdet.....	31
5.3 Tidigare ställningstaganden.....	38
5.4 Utredningar som underlag för planarbetet.....	40

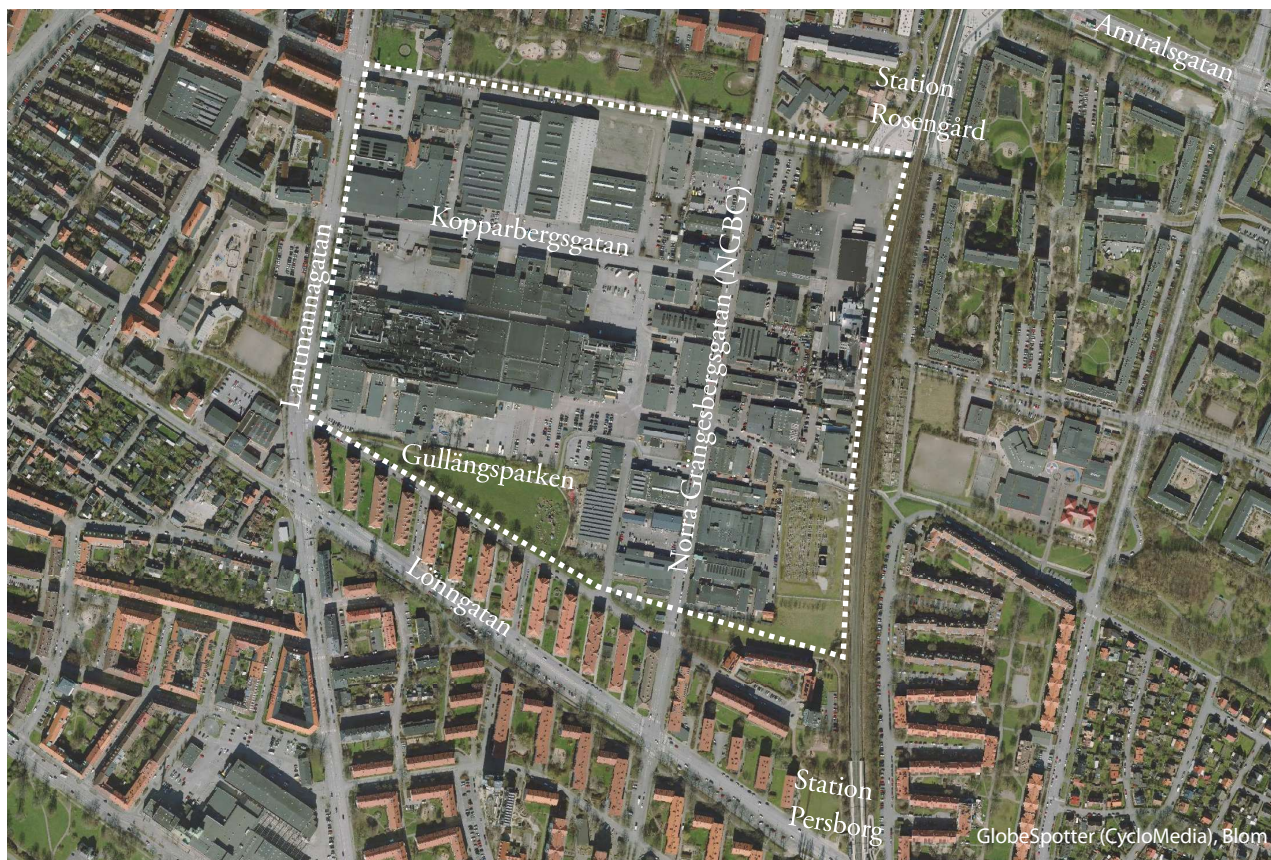
BILAGA 2

6.1 Fördjupning styrdokument och rapporter.....	42
---	----

Deltagare framtagande planprogram samt beskrivning planprocessen.....	46
---	----

BILAGA 3

Kulturhistoriskt undelag separat bilaga



Planprogrammet ska formulera en samlad målbild för hur Sofielunds verksamhetsområde ska utvecklas för att bäst stödja Malmös fortsatta utveckling.

INLEDNING

Planprogram i korthet

Vad är ett planprogram? Ett planprogram anger kommunens viljeinriktning. Här har kommunen en **möjlighet att göra strategiska vägval** om markanvändningen inom ett område och i ett tidigt skede belysa **avgörande planerings- och genomförandefrågor**.

Detta planprogram presenterar en målbild om Sofielunds verksamhetsområde som **Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritid- och näringslivscentrum 2040**. Målbilden ger svar på hur **knäckfrågor och målkonflikter kan lösas** med redovisning i en **strukturplan**.

Planprogrammet fördjupar sig inte i tekniska eller ekonomiska genomförandefrågor. Fokus ligger istället på de **avvägningar och prioriteringar som behöver göras** för att målbilden ska kunna uppnås.

Utvecklings- och investeringsviljan hos berörda fastighetsägare är en förutsättning för att planprogrammet ska kunna genomföras i sin helhet. För genomförandet behöver även samverkan ske mellan olika parter från civilsamhället, föreningsliv och kommunen.

Plandata

Planprogrammet för Sofielunds verksamhetsområde innefattar markområdena mellan stationerna Rosen-

gård och Persborg längs Konintalbanans västra sida och fram till Lantmannagatan i väst.

Planprogrammets syfte

Syftet med planprogrammet är att det ska utgöra en **samlad målbild** med tillhörande strukturplan över hur Sofielunds verksamhetsområde ska utvecklas **för att bäst stödja Malmös fortsatta utveckling** fram till år 2040.

Knäckfrågor

I målbildsarbetet ingår att:

- Säkerställa planområdets betydelse som ett **dynamiskt verksamhetsområde** med **fler arbetstillfällen** där verksamhetens miljötillstånd behöver beaktas.
- Säkerställa områdets **betydelse för kultur- och fritidslivet**.
- **Pröva** möjligheten att infoga **bostäder** i planområdet, efter det att detaljplaneansökningar om bostadsetablering inkommit både från MKB och andra aktörer.
- Säkerställa **fortsatt framkomlighet för tunga transporter** samtidigt som Norra Grängesbergsgatan anpassas till ett trafiksäkert och upplevelserikt stråk.
- Värna planområdets **starka koppling till Malmö som industristad** där frågor om bevarande kontra möjligheter till tillbyggnad/ utbyggnad behöver beaktas.

1 SAMMANFATTANDE MÅLBILD

Målbilden – *Malmös kultur-, fritids- och näringslivscentrum* - är stadens satsning på en fortsatt utveckling av Sofielunds verksamhetsområde. **En satsning som för- enar och inspirerar långt utanför stadens gränser. År 2040 innebär det att:**

-Sofielunds verksamhetsområde blivit **Malmös mest betydelsefulla och dynamiska kultur-, fritids- och näringslivscentrum.**

-Befintliga näringsverksamheter har givits goda livs- betingelser som i sin tur lett till **ökad trygghet och fort- satt investeringsvilja.**

-Området har utvecklats till en **inkubator för före- tagsetableringar**, som tillsammans med befintliga in- dustrier medverkar till stadens och regionens utveck- ling.

-Området har blivit en **ännu viktigare plats för det fria kultur- och fritidslivet.** En plats för nyetablerade kapitalsvaga kulturproducenter i behov av rimliga hy- ror.

-Stora delar av de gamla fabrikslokalerna har bevarats som ett av Malmös sista industriella arv. **Lokalerna har delvis återtagits för tillverkningsindustrin** men rymmer även verksamheter som lockar både **barn och vuxna till ett aktivt vardagsliv med både rörelse och kreativitet.**

-Industrins-, fritidslivets- och kulturlivets **behov av att bullra har givits företräde** framför inslag av störnings- känsliga verksamheter som bostadsetableringar. En **kul- turljudzon har etablerats och blivit ett självklart in- slag i planeringen.** Det gör att **konsertljud med mera kan bullra i symbios med industrin** och transportbul- ler under kvällar och helger.

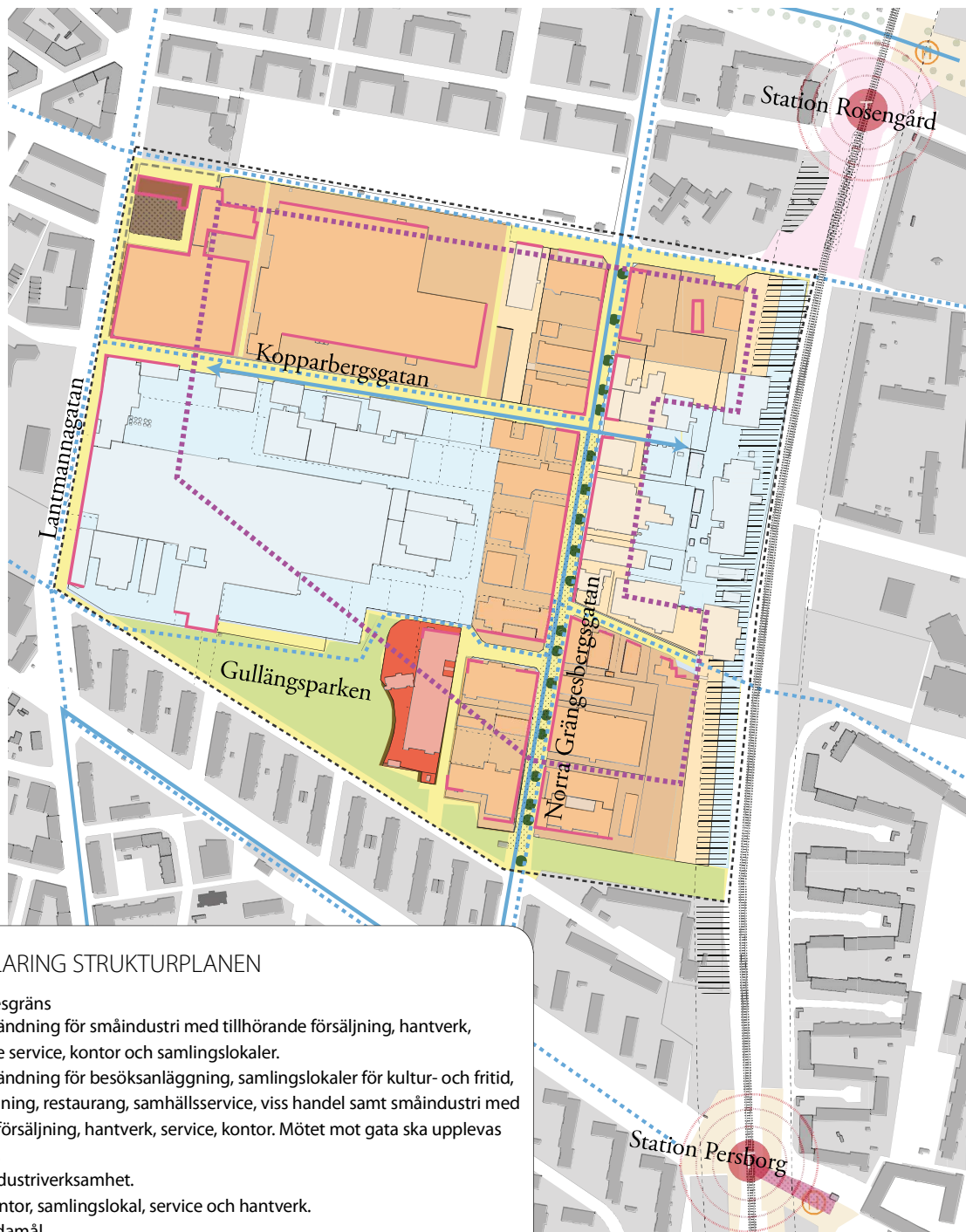
-En fortsatt utveckling av **rådande Community nät- verk har prioriterats.** Det har lämnats plats för ak- törens egna initiativ i en etablerad ”deltagarkultur”. Det har lett till oväntade inslag och **upplevelser i en miljö som inte går att finna någon annanstans i Malmö.** Temporära besöksintensiva arrangemang och festivaler är regelbundet återkommande.

-Planområdet upplevs som tryggt. **Trots den stora och tunga trafiken har det blivit betydligt trevligare att vistas i gaturummet. Trafiksäkerheten i gaturummet** längs Norra Grängesbergsgatan har blivit bearbetad och givits inslag av trädplanteringar. **Utbyggnaden kring Station Rosengård samspelar** väl med det etablerade, ruffiga och mångfacetterade Norra Grängesbergsgatan.

-**Detaljplaneinstrumentet har använts för att om- vandla verksamheters tillfälliga lov till permanenta etableringar.** Det har skett genom att delar av planom- rådet utökats med markanvändning för exempelvis ser- vice, restaurang, viss handel, samlingslokaler, vuxenut- bildning och nöjen.

1.1 Strukturplanen

Strukturplanen redovisar på ett övergripande sätt den tänkta fysiska strukturen för planområdets genomför- ande fram till år 2040. Strukturplanen ska användas som ett vägledande underlag och stöd vid fortsatt plan- läggning. Till skillnad från en detaljplan redovisar inte strukturplanen den exakta lokaliseringen för byggande utan ska ses som ett målbildsdokument som ska fram- häva planområdets potential att utvecklas.



TECKENFÖRKLARING STRUKTURPLANEN

- Planområdesgräns
 - Utökad användning för småindustri med tillhörande försäljning, hantverk, samt mindre service, kontor och samlingslokaler.
 - Utökad användning för besöksanläggning, samlingslokaler för kultur- och fritid, vuxenutbildning, restaurang, samhällsservice, viss handel samt småindustri med tillhörande försäljning, hantverk, service, kontor. Mötet mot gata ska upplevas inbjudande.
 - Störande industriverksamhet.
 - Förskola, kontor, samlingslokal, service och hantverk.
 - Centrumändamål.
 - Hänsyn ska tas till kulturmiljön där fasaders och kvarters historiska karaktär och skala ska kunna avläsas.
 - Riskzon järnväg. Ny bebyggelse prövas genom riskutredning.
 - Allmän gata och passager
 - Allmän gatuzon där temporära arrangemang tillåts.
 - Torgplats.
 - Kulturljudzon (käll ljud 85 dBA) för återkommande events och aktiviteter.
 - Gata för framkomlighet med tunga transporter med låg hastighet och hög trafiksäkerhet.
 - Cykelbana.
 - Trädrad.
 - Aktivering allmän park.
 - Nuvarande fastighetsindelning får avstyckas. Sammanslagning av fastigheter medges ej
 - Tidigare fastighetsindelning
- Parkeringsbehov ska lösas på respektive fastighet.
Tidsbegränsat lov medges om syftet är förenlig med målbilden.

2 MÅLBILDSBESKRIVNING

2.1 "Sofielunds identitet – en historia av bakverk, stärkelse och bildäck"

NÄRINGSLIVSUTVECKLING MED HISTORISK FÖRANKRING

I detta kapitel beskrivs kortfattat Sofielund verksamhetsområdes historia. Här beskrivs avslutningsvis målbilden hur området kan fortsätta att utvecklas som verksamhetsområde.

NULÄGE

Sofielunds verksamhetsområde är starkt kopplat till Malmö som industristad. Bebyggelsen utgörs av en blandning av bebyggelsestilar och storlekar i varierande skick. Här kan man ännu uppleva den unika industrikaraktären. Delar av miljön är kopplad till riksintresset för kulturmiljövården, med industribebyggelse från första hälften av 1900-talet då centralt belägna industrier flyttade ut till Sofielunds verksamhetsområde. Områdets utbyggnad pågick fram till 1975 - 1980, därefter lades vissa industrier ner och andra flyttade. Exempel på kända industrier är Bleckvarufabriken i den norra delen av området i nuvarande kvarteret Kampen, liksom den småskaliga industrimiljön från 1930 – 40 talet längs Norra Grängesbergsgatan. Dama-verken och Saturnusfabriken ut mot Lantmannagatan samt Metzéns tvätteri och färgeri mot Kopparbergsgatan är välkända uttryck från områdets tidiga industrihistoria.

På 1960-talet flyttade bageriet Pågen AB och stärkelse-tillverkaren Stadex AB till området och de utgör nu två av områdets mest tongivande företag med många anställda. I övrigt rymmer området många små företag, i huvudsak verkstäder, importföretag, hantverksföretag, bilservice, handel och speditorsfirmor, liksom en musikindustri med rötter från tidigt 1970-tal. Näringslivet i Sofielund har ännu inte trängts undan så som skett i andra gamla verksamhetsområden. Området rymmer

flera byggnader med rimliga hyresnivåer vilket gjort att nystartade företag och företag med låg vinstmarginal haft möjlighet att etablera sig i området. En områdestyp som blivit allt mer sällsynt i staden.

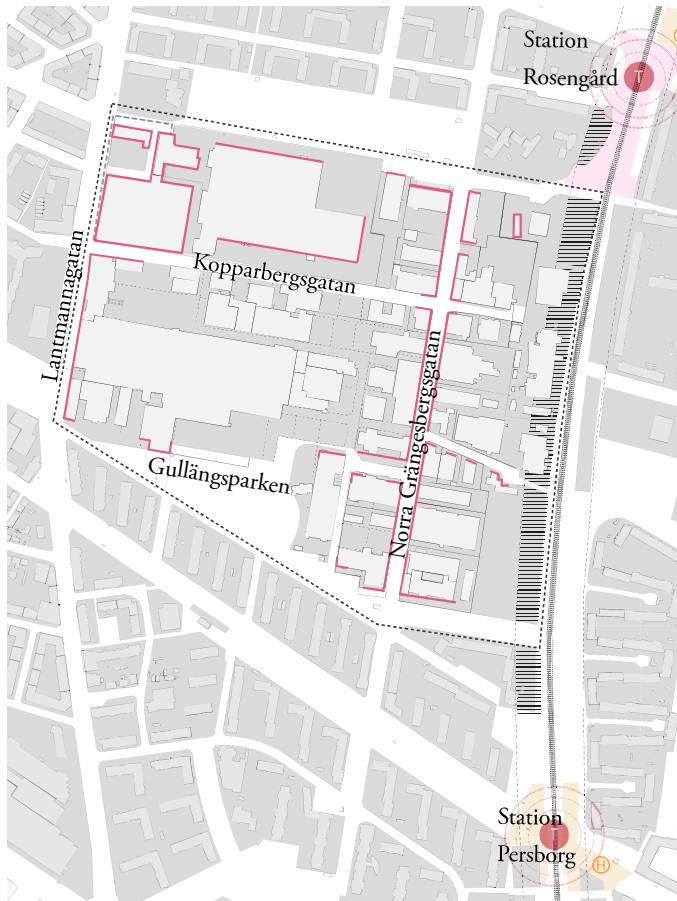
MÅLBILD 2040

År 2040 är Sofielunds verksamhetsområde en kreativ och spännande miljö för kulturella och kreativa näringar, industrier och nystartade småföretag. Flertalet byggnader och lokaler bär fortfarande spår av den karaktäristiska industrimiljön, vilket utgör en kvalitet samtidigt som det ger området en egen identitet. Planområdet är i ständig förändring, byggnader och lokaler återanvänds och anpassas för nya funktioner. De stora industribyggnaderna ger området en särskilt stor flexibilitet i att möta hyresgästernas behov och möjliggör en fortsatt låg hyressättningen. Hyresnivån är fortsatt en av de viktigaste etableringsfaktorerna.

Tillbyggnader och utbyggnader är generellt begränsade inom fastigheterna men sker succesivt efter behov. Förändringarna tar sin utgångspunkt i nuvarande kvartersstrukturer, bebyggelseolymer och karaktärer. Platsens historia och stadens industriella arv kan tydligt avläsas. Initiativ och hänsyn som leder till ökad attraktivitet, positiva sociala effekter, ökad trygghet och kollektiv gemenskap välkomnas.

TECKENFÖRKLARING STRUKTURPLAN

— Hänsyn ska tas till kulturmiljö där fasaders och kvarters historiska karaktär och skala ska kunna avläsas.



Kartdiagrammet visar vilka delar av planområdet industriarkitektur som har stor betydelse för områdets karaktär och historiska spår. De angivna delarna visar på strukturer och volymer som är tongivande för bevarande av kulturmiljön, delar där hänsyn behöver tas vid fortsatt utveckling.

Som stöd för kulturmiljön finns även riktlinjer för varsamhet nedan som ska beaktas vid behov av förändringar i samband med framtida bygglov och detaljplanearbeten.

Riktlinjer varsamhet

För angivna delar (rödmarkerad delar i kartdiagrammet ovan) av industriarkitekturen ska bebyggelsen och dess karaktär omsorgsfull beaktas.

Mindre förbättringsåtgärder som fönsterbyten, murverk, trappsatser, entrépartier och materialbyten ska ske så att det överensstämmer med byggnadernas arkitektoniska uttryck, volym och karaktär.

För kompletterande bebyggelse eller tillbyggnad behöver utformning ske så att ett arkitektoniskt mervärde tillförs. Ett komplement som lyfter fram den befintliga



Erskin arkitektur Pågen AB



Bleckvarufabriken



Saturnusbyggnaden



Metzéns kemisk tvätt & färgning

bebyggelsens karaktär och som tar hänsyn till historiska spår, strukturer och volymer.

Återanvändning och ombyggnation av befintlig bebyggelse bör så långsamt som möjligt ske framför rivning.

För övrig bebyggelse som inte pekas ut i kartdiagrammet gäller generellt att hänsyn ska tas till byggnaders och anläggningars tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (PBL 8 kap. 17§ och 18§) vid ombyggnation och komplettering.

2.2 "Ett guldmynt med två sidor"

NÄRINGSLIV

I detta kapitel beskrivs områdets brokiga sammansättning av näringsverksamheter och dess möjligheter att utvecklas i samklang med gällande lagstiftning, bygglov och detaljplaner. Här beskrivs också behovet av ett tryggt och tillgängligt område. Avslutningsvis beskrivs målbilden år 2040 - med förslag hur området öppnas upp och utvecklas som ett näringslivscentrum.

NULÄGE

Planområdet hyser idag ca 300 registrerade näringsverksamheter och föreningar, totalt med drygt 2 000 arbetsplatser varav ca 30 procent inom de stora industriverksamheterna (läs mer kapitel 5.2 rubrik Näringsliv).

De överkomliga hyresnivåerna är en starkt bidragande orsak till områdets diversifierade näringsliv och att frekvensen arbetstillfällen upprätthålls. Något som har stor betydelse för hela staden. Tillgång till lokaler med rimlig hyra är enligt företagarna den enskilt viktigaste faktorn för en fortsatt dynamisk företagstillväxt.

Vissa fastigheter har ett eftersatt underhåll samtidigt som stadens signaler om hur området ska utvecklas är otydliga. Det är svårt för såväl aktörer som fastighetsägare att förstå vilka utvecklingsmöjligheter som kan förväntas och om de ska våga genomföra välbehövliga investeringar.

Flera lokaler i området nyttjas av hyresgäster med tidsbegränsade bygglov, som exempelvis en restaurang, teater och musikbar, eller av rent olagliga verksamheter utan bygglov. Det rör sig om verksamheter som inte är förenliga med detaljplanernas begränsning till industriändamål. Samtidigt bidrar vissa av dessa temporära aktiviteter till attraktionsvärden för staden (läs mer kap 5.2 rubrik Tidsbegränsade bygglov).

MÅLBILD 2040

Genom de nya funktionellt mer tillåtande detaljplanerna, som tidigare endast avsåg industriändamål, har det mångfacetterade innehållet i Norra Grängesbergsgatans byggnader till stora delar bekräftats och utvecklats

år 2040. De verksamheter med tidsbegränsat bygglov - som upplevts tillföra området stora värden - har nu fått permanenta bygglov. Det öppnar upp för en större mångfald av aktörer liksom deras möjligheter för långsiktig planering. Här finns även resurscentrumet där företag kan få hjälp med sina affärsidéer.

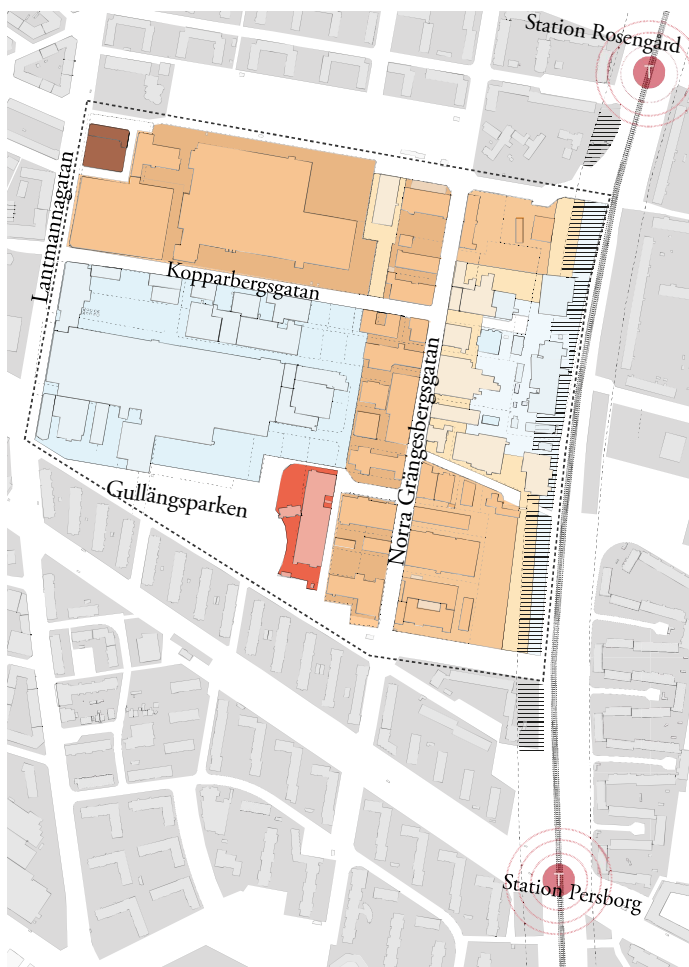
Trygghetsskapande myndighetsövergripande arbete och tillsyn har medverkat till att oseriösa verksamheter stängts ner.

Förtätningmöjligheterna är generellt begränsade men mindre tillbyggnader och påbyggnader medges. Istället återanvänds befintliga storskaliga industribyggnader som anpassats för nya funktioner. Bebyggelsens särart har på det sättet säkrats så att den historiska berättelsen om Malmö som industristad fortsatt kan avläsas. Återanvändning av bebyggelse har även minskat incitamenten för allt för stora investeringar med efterföljande hyreshöjningar. Hyresnivåerna har givit industriföretagen och nyetablerade aktörer ekonomisk möjlighet att komma igång och verka i området. Det är nu fler sysselsatta i området än vad det var tidigare.

Planområdet förändras succesivt och i en långsam takt. Den äldre industribebyggelsen vänder sig succesivt ut mot staden med fler entréer och publika målpunkter från att tidigare haft slutna fasader och stängsel. Kvarteren mot Station Rosengård och Station Persborg välkomnar besökarna till området.

TECKENFÖRKLARING
STRUKTURPLAN NÄRINGSLIV

- Utökad användning för småindustri med tillhörande försäljning, hantverk samt mindre service-, kontor- och samlingslokaler.
- Utökad användning för besöksanläggning, restaurang, samhällsservice, viss handel samt småindustri med tillhörande försäljning, hantverk, service, kontor och samlingslokaler. Mötet mot gata ska upplevas inbjudande.
- Störande industriverksamhet
- Centrumändamål
- Kontor, service, hantverk och förskola.



Kartdiagrammet visar delar av planområdet där möjlighet finns för utökad markanvändning.



Stalex AB starkelseproduktion.



Bilverkstäder Norra Grängesbergsgatan



Snickeriverkstad Norra Grängesbergsgatan



Restaurang Norra Grängesbergsgatan



Livsmedelsbutik Norra Grängesbergsgatan



Bageri, Kopparbergsgatan.

2.3 "Trapetskonstnärer och grymma riff"

FÖRENINGSLIV

I detta kapitel beskrivs stadens brist på lokaler för kultur- och fritidsaktiviteter, vilka aktiviteter som redan finns i Sofielunds verksamhetsområde samt föreningslivets möjligheter till att verka i symbios med de närliggande företagen. Här beskrivs också behovet av vissa typer av lokaler och hur området kan nyttjas under dygnets timmar. Hur denna typ av aktiviteter/ utbud av lokaler har en tendens att trängas undan till andra yttre delar av Malmö.

Avslutningsvis redogörs för en möjlig utveckling av fritids- och kulturlivet i området under rubriken Målbild 2040.

NULÄGE

Stadens tillväxt sker i hög grad genom omvandlingar av befintliga centrala verksamhetsområden till blandad stadsbebyggelse. Det har lett till en succesiv undanträngning av befintliga kultur- och fritidsaktiviteter i områden som Nyhamnen, Limhamns sjöstad och Sorgenfri. Det finns därför en stor efterfrågan på centrala rymliga lokaler med rimlig hyra för olika sporter, kultur och annat föreningsliv. Efterfrågan förväntas öka ytterligare efterhand som stadens befolkning ökar. Malmös föreningsliv är satt under hård press.

Föreningslivet inom Sofielunds verksamhetsområde har idag utvecklats till en stark destinationspunkt i staden. Här återfinns bland annat Urbana Sportcenter, ett antal studieförbund, scener, replokaler, musikbarer och konstateljéer (se kap. 5.2 rubrik Lokala föreningslivet). Med områdets centrala läge och aktiviteternas popularitet har särskilt kvarteret Kampen, som ligger längs Enskifteshagen, utvecklats till en mötesplats för breda målgrupper. Detta gäller särskilt inom barn- och ungdomsverksamheter. Kvarteret Kampen är en destinationspunkt med ett starkt socialt kapital, där föreningslivets aktiviteter är huvudattraktionen och där olika socioekonomiska grupper i staden möts.

Trots föreningslivets stora besökstal upplevs hela verksamhetsområdet generellt som otryggt och inåtvänt, med baksidor vända mot omlandet, exempelvis mot Rosengårdsstråket. På många ställen är fasaderna slutna och områdena inhängnade och därmed anledning att uppehålla sig längs rörelsestråken. En otrygghet som gör att ungdomarna ofta blir skjutsade till aktiviteterna.

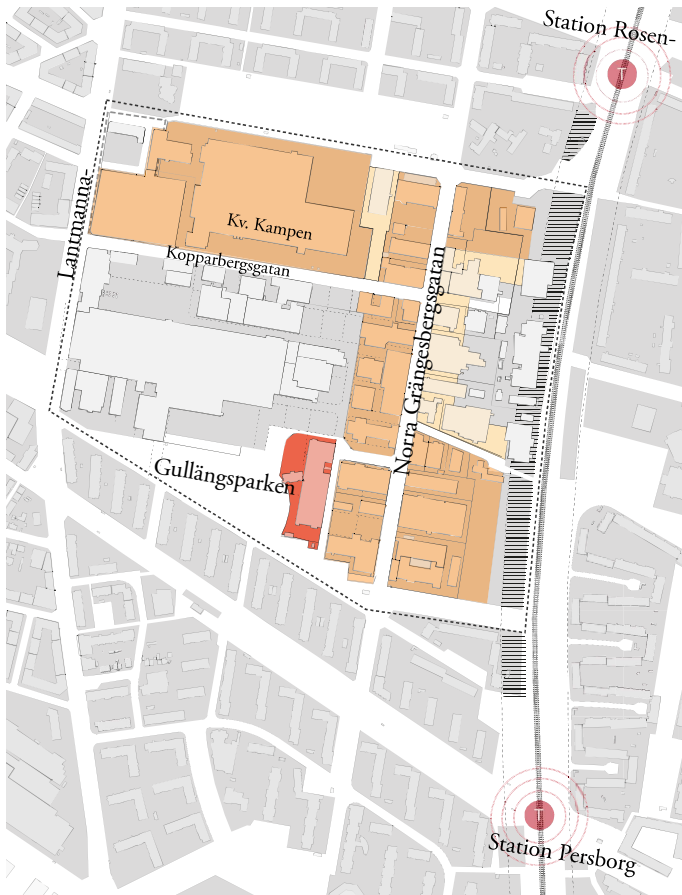
MÅLBILD 2040

Kultur- och fritidslivet bidrar inte bara till utbud och attraktivitet till närområdet, utan gäller för staden som helhet. År 2040 har många nya mötesplatser skapats. Utbytet mellan föreningslivet och näringslivet är välutvecklat. Det finns en symbios mellan de unga kreatörerna, småföretagen och industrierna. Här sker det något under dygnets alla timmar. Planområdet och dess närområde med kvarteret Trevnaden, Sämjan, Bryggeriet och Fredriksborg förenar och inspirerar långt ut över stadens gränser och öppnar även upp för en framtida arbetsmarknad inom kultur- och fritidsverksamheter. Utvecklingen av Sofielunds verksamhetsområde som ett kultur-, fritids- och näringslivscentrum var ett viktigt skäl till att Malmö blev europeisk kulturhuvudstad 2029.

Även om det finns många föreningar och kulturaktörer utspridda i hela Sofielunds verksamhetsområde så utgör kvarteret Kampen navet för kultur- och fritidslivet. Här har många aktiviteter funnit en fristad då de trängts undan från andra delar av staden. De flexibla lokalerna huserar många olika funktioner samtidigt som byggnadernas kulturmiljövärden beaktas. Här kan kultur- och föreningslivet fortsatt vara samlat i ett kluster som stärker inte bara de enskilda aktörerna utan även hela Sofielund som den sociala inkubator som bäst möter Malmös utmaningar. I kvarteret återfinns liksom idag liknande idrottsaktiviteter som gymnastik, kampsporter, biljardhall, bordtennishall och urbana sporter såsom parcour, rollerderby och klättercenter. De urbana trenderna styr innehållet. Där återfinns även utbildningslokaler, replokaler, scener för olika events och musikarrangemang. Det föregår även utomhusaktiviteter, exempelvis volleybollturneringar och utomhusteater.

TECKENFÖRKLARING
STRUKTURPLAN FÖRENINGSLIV

- Utökad användning för hantverk samt mindre service-, kontor- och samlingslokaler.
- Utökad användning för besöksanläggning för kultur- och föreningsliv, sport- och idrottsverksamheter, utbildning, hantverk, service, kontor och samlingslokaler. Mötet mot gata ska upplevas inbjudande.
- Kontor, samlingslokal.



Kartdiagram visar delar av planområdet där möjlighet finns för utökad markanvändning för utveckling av kultur- och föreningsverksamhet genom nya detaljplaner. Den utökade markanvändningen gör det möjligt att besluta om permanenta bygglov för kultur- och fritidsändamål.



Studiefremjandet



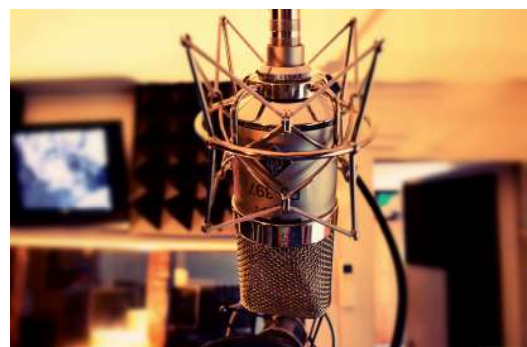
Kampsport. Bild Flickr



Temporär användning biltvätt som musikscen



Klättercenter



Musikstudios. Bild Flickr

2.4 "Att låta ljud upplevas alldeles lagom och möjliggöra det oväntade"

SKYDD OCH STÖRNINGAR

I detta kapitel beskrivs hur verksamheterna kan säkras utifrån företagens krav på säkerhetsavstånd och hur det i sin tur ger möjlighet att utveckla kulturljudzoner. Här beskrivs vad begreppet blandad stadsbebyggelse står för och vad det skulle kunna innebära för Sofielund. Avslutningsvis beskrivs målbilden med förslag hur området kan utvecklas utifrån de skydd och störningar som finns.

NULÄGE

Pågen AB och Stadex AB är sedan många år så kallade tillståndspliktiga verksamheter. Det innefattar miljötillstånd för att få bullra, släppa ut begränsade luftemissioner samt viss kemikaliehantering. Dessa miljötillstånd begränsar vad omgivningen kan användas till och hur många människor som kan vistas där samtidigt (läs mer kap.5.4 rubrik Tillståndspliktiga verksamheter).

Utöver dessa tillståndspliktiga verksamheter finns andra miljöfarliga eller störande verksamheter, som exempelvis bilverkstäder.

Det finns även risker så som tågurspärning och olyckor med farligt gods som begränsar möjligheterna att använda och bygga ut fastigheterna närmast Kontinentallbanan. Ingen ny bebyggelse bör till exempel uppföras närmre än 40 meter från järnvägen (läs mer kap. 3.2 rubrik Risker och säkerhet).

Fyra av kvarteren (kvarteren Intäkten, Kampen, Vändrosten och Spelet) är i översiktsplanen utpekade som ny blandad stadsbebyggelse. Begreppet blandad stadsbebyggelse syftar till att skapa en mer mångfunktionell och hållbar stadsutveckling där verksamheter, arbetsplatser, samhällsfunktioner och bostäder blandas. Det betyder dock inte att alla dessa funktioner kan finnas på alla ställen som utpekats för blandad stadsbebyggelse. Vid planeringen av blandad stadsbebyggelse mäs-

te hänsyn tas till de olika funktionernas lämplighet att placeras i samverkan i området. Att låta störningskänsliga inslag som exempelvis bostäder ligga intill stora industrier medför ofta betydande målkonflikter, vilket kan leda till klagomål från de boende. Boendemiljöer skyddas även med en kraftfull lagstiftning som medför ibland en sådan omgivningspåverkan att det påtagligt försvårar utvecklingen av närliggande industrier och kulturliv.

MÅLBILD 2040

Utifrån planområdets förutsättningar och givna miljötillstånd prioriteras ett innehåll bestående av närings-, fritids- och kulturliv. En samverkan och utveckling kan ske utan att störa varandra. Inom företagens bullerzoner har en kulturljudzon etablerats (läs mer kap. 5.4 rubrik Kulturljudzon). Den ger möjlighet för kultur- och fritidsaktörerna att vara högljudda i skuggan av verksamheternas bullertillstånd.

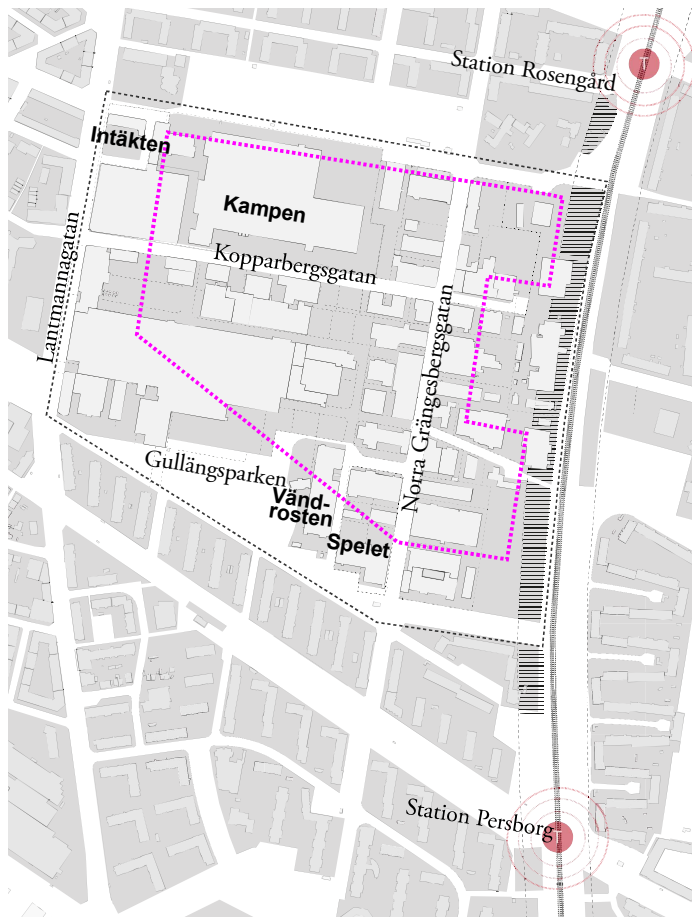
Genom att området även nyttjas under kvällar och helger har en tryggare miljö uppnåtts. Fler människor rör sig då i området samtidigt som kulturljudzonen ger uttryck för en vilja och långsiktighet över att småföretag och föreningsliv kan vara kvar och utvecklas tillsammans i planområdet.

Vid tillskott av nya verksamheter har hänsyn tagits till befintliga tillståndspliktiga verksamheter, nödvändiga skyddsavstånd och lagstiftning.



TECKENFÖRKLARING STRUKTURPLAN

- Kulturjudzon (käll ljud 85 dBA) för events och aktiviteter.



Kartdiagrammet visar en ungefärlig kulturjudzon som fungerar som ett varumärke för att aktörer ska kunna verka i ett mindre störningskänsligt område.



Gatufest NGBG, Foto: Gianluca Bruna



Temporära aktivitet i parken och i kvarter.



Pågen AB miljötillstånd

Kulturjudzon

Kulturjudzonen visar ett ungefärligt avstånd från befintliga bostäder för att kulturverksamheter ska kunna ha ett käll-ljud på 85 dBA.

Nytablering inom kulturjudzonen innebär ingen friskrivning från tillsyn och dess eventuella konsekvenser. Verksamheter som vill genomföra bullrande aktiviteter är liksom alltid ansvariga för att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus följs gentemot närliggande befintliga bostäder.

Kulturjudzonen utgår från

- att inga nya bostäder tillkommer närmare än befintliga bostäder.

- att 25 dBA ljudequivivalent klaras inomhus i bostäder (Fo HMFS 2014:13).

- fritt luftrum mellan ljudkälla och bostäder

- beräkningar gjorda i Folkets park och de förutsättningar som råder där. Att platsspecifika beräkningar bör göras för kommande aktiviteter inom planområdet.

Inomhusbuller i stängd lokal där kulturbuller utförs, dvs med stängda fönster och dörrar, bedöms inte överskrida några gränsvärden.

2.5 "Behovet av trängsel men också lagom avstånd"

TRAFIK

I detta kapitel ges en beskrivning kring logistiken i Sofielund idag, villkor som kommer att behövas för samexistens av alla trafikslag. Avslutningsvis beskrivs målbild 2040 för hur trafiken avser att fungera vid utveckling av området.

NULÄGE

Malmö har i de lokala trafikföreskrifterna pekat ut en zon inom vilken det är förbjudet att framföra motordrivna fordon som överskrider 12 meters längd samt att framföra tunga fordon. Zonen omfattar nästan hela stadsbebyggelsen innanför Yttre Ringvägen förutom hamnområdena, Fosie by verksamhetsområde och Svågertorp. Även några utpekade transportleder har undantagits från förbudet. Till de undantagna hör bland annat Amiralsgatan, Ystadvägen, Norra Grängesbergsgatan och Lantmannagatan, varifrån det går att nå Sofielunds verksamhetsområde med upp till 25 m fordon.

Norra Grängesbergsgatan fungerar även som genomfartsgata för stadens övriga trafik. Trafikering sker ofta med relativt hög hastighet trots de många utfarterna från kvarteren.

Norra Grängesbergsgatan har med åren även utvecklats till en gata för att nå de många målpunkterna inom planområdet som inte längre är av industriell karaktär. Norra Grängesbergsgatan används dessutom även under vissa avsatta tider för olika festivaler.

Arbetspendlingen in till området sker i hög grad med egen bil. Längs Norra Grängesbergsgatans östra sida finns en etablerad cykelbana. Gatan korsas av det starkt trafikerade cykelstråket som förbinder Rosengård med centrum samt cykelstråket från Persborg via Norbergsgatan.

MÅLBILD 2040







Längs Norra Grängesbergsgatan och Kopparbergsgatan har en omstrukturering av gatusektionen skett så att trafiksäkerheten har förbättrats. Det har avsatts mer ytor för gående och det har skapats förbättrade passagemöjligheter för oskyddade trafikanter. Bland annat smalnas vägbanan av. Utformningen av gatorna möjliggör fortsatt framkomlighet för 25 meters fordon (läs mer kap. 3.4 rubrik Ökad trafiksäkerhet). Gatubelysningen och trädplantering längs med Norra Grängesbergsgatan har tillsammans med utåtriktade bottenvåningar förbättrat tryggheten och trafiksäkerheten längs gatustråket.

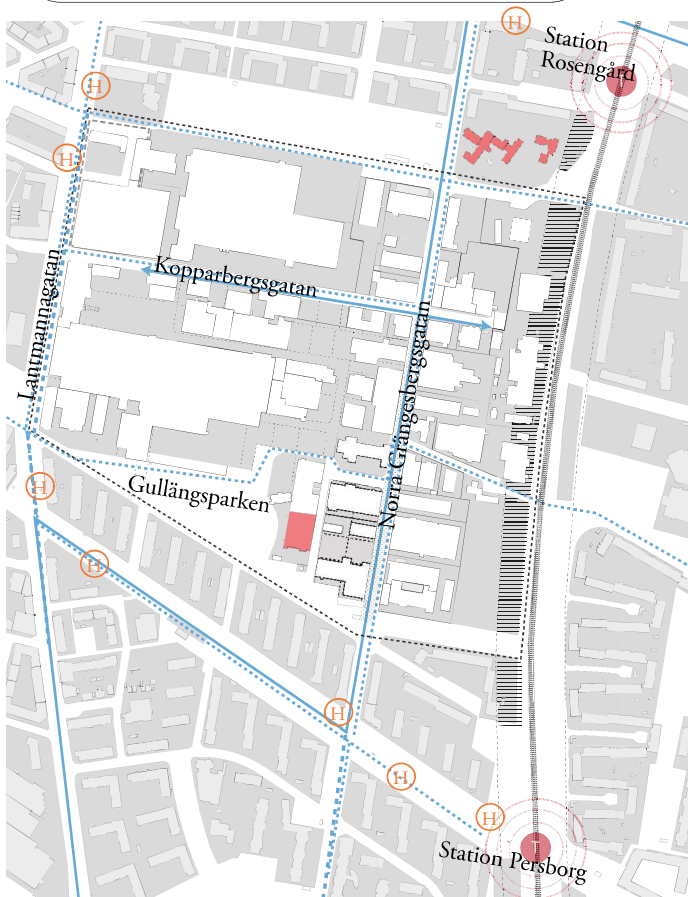
Norra Grängesbergsgatan och Kopparbergsgatan är även fortsatt viktiga för transporter till och från industrierna i området. För att optimera gatornas kapacitet över dygnet har en ökad samordning skett av logistiken mellan berörda aktörer. Samlastning och IT - stöd kan vara en del i en sådan samordning.

Många fler cyklar eller går till och från jobbet samt nyttjar pendlingsmöjligheterna med buss och tåg, via bland annat Station Rosengård. Verksamheternas arbetsplatser utgör fortsättningsvis ett viktigt tillskott för stadens invånare.

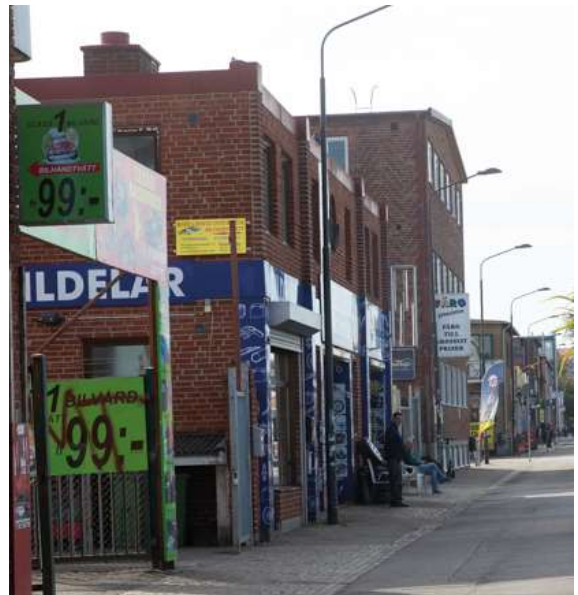
Parkeringsbehov löses i första hand inom varje fastighet. Därutöver har Norra Grängesbergsgatan möjlighet att tillåta viss korttidsparkerering samt angöring till fastigheterna.

TECKENFÖRKLARING
STRUKTURPLAN – TRAFIK

-  Gata för framkomlighet för tunga transporter med låg hastighet och hög trafiksäkerhet.
-  Cykelbana
-  Allmän gatuzon där temporära arrangemang tillåts.
-  Förskola
-  Busshållplats
-  Tågstation



Kartdiagrammet redogör för vilka gaturum som möjliggöra för ökad tung trafik samt trafiksäkerhetsåtgärd som exempelvis separerade cykelbanor. Diagrammet redogör även för busshållplatsers placering för att förstå rörelseflöden i planområdet. Områdets förskola är en zon där trafiksäkerhetsåtgärder särskilt behöver beaktas i den fortsatta planeringen.



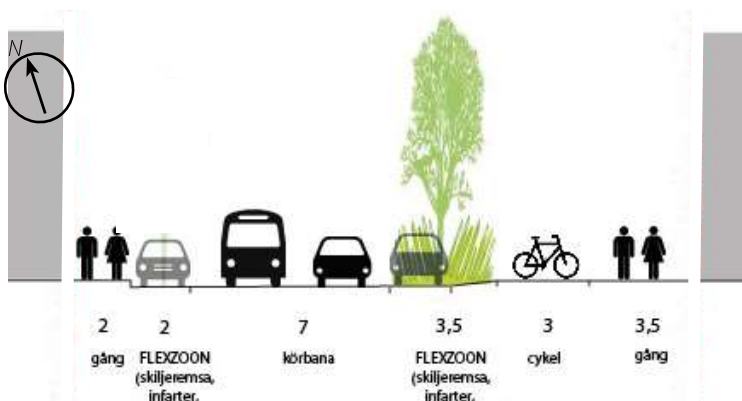
Smala gångbanor längs östra sidan av Norra Grängesbergsgatan



Cykelväg Norbergsgångens tunnel under kontinentalbanan



Kopparbergsgatan har idag en bred körbana. Ny cykelbana föreslås på den norra sidan av gatan.



My gatusektion för Norra Grängesbergsgatan visar möjligheter för bredare gångbana, flexzoner för trädrad som kan kombineras med viss korttidsparkering. Körbansans bredd minskar från nuvarande 9 m till 7 m. Flexzonerna kan variera i användning över tid för korttidsparkering, trädrader eller ytterligare cykelbana. Vid korsningspunkter för gående sker hastighetsdämpande åtgärder.

2.6 "Behovet av asfalt och ett grönare, skönare och tryggare Sofielund"

MÖTESPLATSER

Här beskrivs hur avsaknad av allmänna vistelseytor och grönska kan kompenseras.

NULÄGE

Det finns idag få allmänna ytor att vistas eller samlas på inom planområdet. De allmänna gatornas utformning har i första hand utgått från den tunga trafikens behov. Marken är hårdgjord, med i allmänhet låg funktionell bearbetningsgrad. Gångbanor, cykelbanor och den samlade upplevelsen av gatumiljön har inte prioriterats. Enskifteshagen och Gullängsparken utgör viktiga gröna inslag i områdets utkant. Aktörer i området har tagit initiativ till uppställning av planteringskärl längs Norra Grängesbergsgatan.

MÅLBILD 2040

Staden har tagit ett ansvar för gatuträdplanteringen längs Norra Grängesbergsgatan. Det har skett i samarbete med aktörerna inom planområdet. Planteringen har bidragit till ett bättre anpassat gaturum för oskyddade trafikanter och förbättrad rumslighet. Aktörernas initiativ har lett till att populära och rikligt planterade gränder och mötesplatser har tillkommit på kvartersmark.

Förändringen har skett över tid, efterhand som områdets behov förändrats. Även områdets välkomnande entrépunkter har genomförts på initiativ av områdets aktörer.

Aktiviteter har tillfälligt flyttat utomhus, spontana scener anlagts på taken eller att träning förlagts utomhus. När de ordinarie verksamheterna har stängt för dagen, kan föreningslivet nyttja utomhusmiljöerna för sina ändamål. I Gullängsparken har bygglekplatsen blivit permanent samt ytterligare aktiviteter och gestaltning skett för att stimulera ökat uppehåll för möten och umgänge.

Parkeringsplatsen mot Lantmannagatan i anslutning till Saturnusbyggnaden ombildas till torg och tillmötesgår på det sättet behovet av att bjuda in staden till området med en strategiskt placerad entré- och mötesplats. Stadens riktlinjer om ett minimum på 300 m till närmaste torg och mötesplats har därmed kunnat tillmötesgås. Torgets kanter rymmer uteservering och andra servicefunktioner i en grön och lummig inramning.



TECKENFÖRKLARING
STRUKTURPLAN

- Trädrad
- Aktivering allmän park
- Torgplats- passage



Kartdiagrammet visar plats för gatuträd i flexzonen längs Norra Grängesbergsgatan samt möjliggörande av torgplats ut mot Lantmannagatan intill Saturnusbyggnaden och passager genom kv. Kampen för ökat rörelseflöde. Gullängsparken programmeras ytterligare för att stärka parken som mötesplats. Förutom Malmö Stads insatser är aktörernas egna initiativ för ökad grönska och trivsel av stor betydelse för områdets upplevelse.



Bakgård för uppehåll och musikunderhållning



Station Rosengård



Parkeringsplats intill Saturnusbyggnaden har potential att omvandlas till torg plats.



Bygglekplats Gullängsparken föreslås övergå som en permanent aktivitet som en av flera åtgärder i programmeringen i parken.

2.7 "Att göra saker tillsammans – är att göra saker rätt"

SAMHÄLLSAKTÖRER

I detta kapitel belyses nuvarande samverkansformer mellan aktörerna inom området och värdet av att även framgent förvalta den deltagarkultur som växt sig starkt. Att tillsammans bidra och ansvara för delar av utvecklingen gör området grönare, skönare och tryggare.

NULÄGE

Föreningen kring Norra Grängesbergsgatan (NGBG) har med stöd av Malmö stad faciliterat området under flertalet år med stöd för samverkan. Utöver gatufestivalen har föreningen bidragit till ett flertal initiativ. Som exempel att organisera de små lokala bryggerierna i föreningsform. Idag har över 40 företag inom bryggerinäringen i Skåne anslutit sig till denna förening.

Genom föreningslivets samverkan som "Film i Malmö", Pågen AB och BID modellen (läs mer i kap 5.2 Planområdet rubrik Lokala föreningslivet) i Sofielund iordningställt en ny mindre biograf i lokaler längs Norra Grängesbergsgatan. Biograf Hypnos har idag 450 medlemmar och visar film 4 dagar i veckan. Biografen har byggts upp av material som kasserats av andra.

MÅLBILD 2040

Medskapande, samnyttjande och hållbar stadsplanering utifrån ett "underifrånperspektiv" är ledord för områdets deltagarkultur. Deltagarkulturen har en viktig social aspekt som skapar en sammanhållen, trygg och levande stadsdel.

Här finns aktörer som vill bevara områdets särdrag och fortsatt verka i Sofielund. Här är det av stort intresse att låta befintliga industribyggnader nyttjas för att stärka områdets karaktär.

Samtidigt finns utrymme för aktörerna att förändra och sätta sin egen prägel på miljön. Samarbetena avspeglar sig på områdets fasader, som blivit mer välkomnande och tydligare avspeglar vad som pågår bakom fasaderna.

Företagsföreningar fortsätter att samverka och bidrar till utvecklingen av områdets civilsamhälleskultur.



Fastighetsägarna Sofielund initiativ till BID-process.
Bild BID



Parken används för aktivitet och umgänge.
Bild Flickr



Norra Grängesbergsgatan. Bild www.ngbg.



Trygg Malmö.
Bild Somaliska freds Rosengård



Theatre Hypnos - Biograf



Bild www.sofielund.net



K. ANDERSSON
SILVERSTAD

GURJY BILSERVICE
REPARATION & BILSERVICE

GURJY BILSERVICE
REPARATION & BILSERVICE

AI AMMIL
BILSERVICE
Reparation, Felhandling
Aggregat, etc.
Tel: 073 9977

AI AMMIL
DÄCKSER
Tel: 073 9977



ALLBILVERKSTAD

GURJY BILSERVICE
REPARATION & BILSERVICE
98%

BILSERVICE

DÄCKSER

ÖFFENINGS
AKT

3 KONSEKVENSER

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Planprogrammets målbild bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning upprättats.

Stadsbyggnadskontoret gör den preliminära bedömningen att kommande detaljplaners genomförande inte antas medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i 6 kap 11 § miljöbalken. Genomförandet av den eller de detaljplaner som följer av planprogrammet kan dock antas medföra viss miljöpåverkan.

3.2 Konsekvenser för miljö och hälsa

RISKER OCH SÄKERHET

FARLIGT GODS TRANSPORTER JÄRNVÄG

Beroende på vilken typ av bebyggelse som avses att uppföras mot järnvägen intill station Rosengård ställs det krav på olika skyddsåtgärder vid ett närmare avstånd till järnvägen än 80 m. Följande zonindelning för säkerhetsavstånd till järnväg finns framtagen (läs mer kap. 5.4 rubrik tillståndspliktiga verksamheter) vid förtätning längs järnväg:

-Zon A mellan 0–40 meter från järnväg ska utgöras av bebyggelsefri zon för icke stadigvarande vistelse.

-Zon B mellan 40–55 meter från järnväg: För uppförande av känslig bebyggelse (förskolor, skolor) ska barriär som förhöjt bullerplank med hög täckningsgrad finnas mellan riskkälla och känslig bebyggelse samt extra säkerhetsåtgärder enligt nedan.

-Zon C mellan 55–80 meter från järnväg: Känslig bebyggelse tillåts även utan bullerplank vid riskkällan under förutsättning att annan bebyggelse istället utgör barriär i zonen 40–55 meter.

Extra säkerhetsåtgärder: om ny bebyggelse ska implementeras i zonen 55–80 meter krävs säkerhetsåtgärder som lokalisering av luftintag, entréer, ej öppningsbara fönster, brandklassade fasader.

Bullerplank som skyddsplank mot järnväg

Trafikverkets planerade åtgärder i form av bullerdämpande plank längs järnvägen* bedöms ha potential att även fungera som skyddsplank för gasemissioner vid urspårning och vid gasolyckor på Stadex anläggning. För att fungera som skyddsplank krävs en viss täckningsgrad av planken.

En kompletterande utredning kommer att behöva tas fram i dialog med Trafikverket för hur bullerplanken även kan användas som skyddsplank i samband med framtagande av detaljplaner. *Trafikverkets åtagande enligt deras rapport ”Redovisning av bulleråtgärder för kontinentalbanan bilaga 3 och 4 Industrigata-Törnrosen-Tulpanen” (2018-03-07).

Räddningsvägar intill järnväg

Förutsättningar för effektiva räddningsinsatser vid utspärning ska särskilt uppmärksammas och beaktas inom zonen 40 meter från järnväg för farligt gods.

FARLIGT GODS TRANSPORTER VÄG

Stadex AB har enligt Malmö stads översiktsplan möjlighet att transportera farligt gods längs Norra Grängesbergsgatan in till sin fastighet Masugnen 23. Stadex AB har även behov av att transportera farligt gods inom den egna fastigheten. Riskperspektivet har beaktats i zonkartan i kapitel 5.4.

MILJÖFARLIG VERKSAMHET

Stadex ABs lagring av farliga kemikalier kräver vissa skyddsavstånd som har tagits hänsyn till i zonkartan i avsnitt 5.4.

LUFTKVALITET

Luftutsläpp från de större industriverksamheterna i Sofielund regleras genom miljö-tillstånd. Vid framtagande av nya detaljplaner ska hänsyn tas till dessa verksamheters miljö-tillstånd och utsläppsrätter. Zonkarta rubrik 5.4 har tagit hänsyn till tillåtna luftutsläpp.

Utsläpp kvävedioxid

Miljö-kvalitetsnormerna för kvävedioxid bedöms inte överskridas (40 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter) som årsmedelvärde. Den föreslagna målbilden bedöms tillmötesgå närområdets befintliga förskolegårdars krav på halter under 20 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter.

KLIMATPÅVERKAN

Koldioxidemissioner bedöms inte öka vid genomförandet av förslaget även om antalet fordon in och ut från området ökar. Detta på grund av beräknat ändrat färdmedelsbeteende för både arbetspendling, minskat koldioxidutsläpp inom transportsektorns fordonspark samt genom frivilliga logistikavtal mellan verksamhetsområdet aktörer.

Målbilden bedöms kunna medverka till att uppnå miljömålet om att fram till år 2030 minska koldioxidutsläppen för transportsektorn med 70 procent jämfört med 2010*. *Trafikverkets miljörapport från 2016, ISBN 978-91-7725-0883.

OMGIVNINGSBULLER

Vid en avvägning om lämpligheten att uppföra bostäder i planområdet har bostäder bedömts medföra en stor omgivningspåverkan med risk för att aktörer både inom näringsliv, kultur- och fritidsliv skulle behöva stå tillbaka till förmån för bostäder. Att uppföra bostäder skulle innebära hälsorisker för boende liksom stor risk för klagomål från boende på buller och vibrationer. Risker och klagomål som bedöms ge begränsningar för verksamhetsutveckling med återkommande tillsyns- och tillståndsprocesser.

Den föreslagna utökade markanvändningen inkluderar därför inte bostadsändamål. Istället prioriteras befintliga verksamheters möjligheter att fortgå och utvecklas parallellt med de tillståndspliktiga verksamheterna att kunna bullra under dagtid, kvällstid och helger.

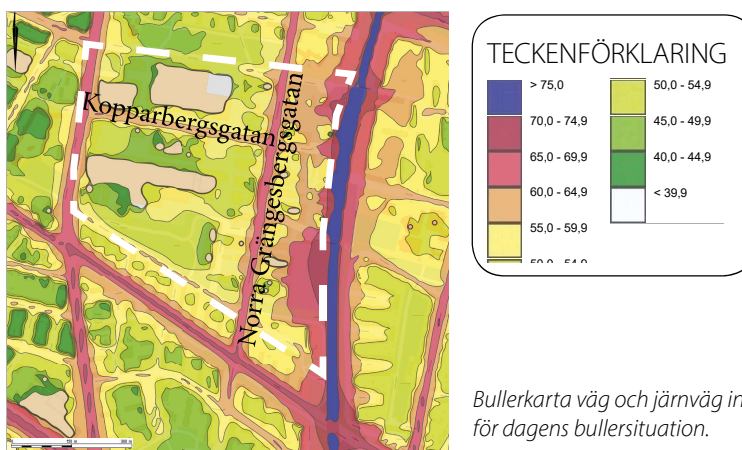
Buller från tillverkningsindustri

En förutsättning för fortsatt utveckling av området är att gällande miljöstillstånd beaktas där buller regleras. Zonkartan i avsnitt 5.4 visar förutsättningar för lämplig markanvändning även i perspektivet av industribuller.

Buller från Kulturljudzonen

Med föreslagen kulturljudzon (läs mer kap.5.4) finns möjlighet till etablering av bullrande verksamheter. Kulturljudzonen är inte en friskrivning från tillsyn och kulturljudens eventuella konsekvenser. Begreppet kulturljudzon ska helt och hållet ses som ett varumärke för näringslivet och föreningslivet att kunna verka i ett mindre störningskänsligt område. Verksamheter är m.a.o fortsättningsvis lika ansvariga för att inomhusbuller på 25 dBA klaras i närliggande befintliga bostäder.

Temporära utomhusfestivaler och andra temporära utomhusarrangemang fortsätter ett fåtal gånger per år där riktvärdena kan komma att överskridas vid befintliga bo-



städer i närområdet liksom idag. Det är alltid arrangören som söker tillstånd för sådana arrangemang hos både polismyndigheten och hos fastighets- och gatukontoret för markupplåtelse.

Trafikbuller

Den ökade trafikmängden i form av fler transporter in och ut från planområdet, leder till ökade trafikbullernivåer men bedöms till viss del motverkas av hastighetsdämpande åtgärder på Norra Grängesbergsgatan.

Den mest störningskänsliga bebyggelsen finns utanför planområdet som kan komma att påverkas av förändringar i bullersituationen. Inför det fortsatta detaljplanarbetet kommer bullerutredningar att behöva tas fram.

Buller vid förskola

Naturvårdsverkets riktvärden för buller på befintliga förskolegårdar är 55 dBA och på nya förskolegårdar 50 dBA. I och med att trafikflödena förväntas öka samtidigt

som hastigheterna sänks så är det osäkert hur bullersituationen påverkas för intelligande förskolor. Vid framtagande av detaljplaner kommer därför kompletterande trafikbullerutredning behöva göras.

Järnvägsbuller

Föreslagen ny bebyggelse ut mot järnvägen vid Station Rosengård avses att nyttjas för viss småindustri, hantverk samlingslokaler. Det finns inte några riktvärden för järnvägsbuller för dessa funktioner. Bullerkarta på motsatt sida, redogör för dagens situation med bullernivåer på omkring 60–69 dBA i anslutning till tågspåren. Godstrafiken är den tågtrafik som bullrar mest.

MARKFÖRORENINGAR

Ingen historisk inventering av markföroreningar har gjorts för planområdet. Viss markförorening har dock identifierats inom fastigheten Intäkten 5, Vändrosten 7 samt del av fastigheten Masugnen 23. Vid kommande detaljplanarbeten blir det viktigt att grundliga markundersökningar sker med provtagning för dessa fastigheter. För övriga fastigheter som avser att pröva nya detaljplaner ska en första historisk inventering ske för att fastställa eventuell ytterligare utredningsbehov i samband med detaljplanarbetet.

AGENDA 2030

I september 2015 antog 193 av världens länder den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling någonsin. Kommunfullmäktige i Malmö stad beslöt att följa dessa genom den s.k Agenda 2030 med ett antal delmål förenligt med Förenta Nationernas 17 globala hållbarhetsmål.

Inledningsvis ses Agenda 2030s delmål 3.4 kunna bemötas genom att målbilden som helhet är med till att förebygga insatser för att främja psykisk hälsa och välbefinnande genom möjlighet till fler arbetstillfällen, fler kultur- föreningsaktiviteter. Delmål 8.3 genom att den lokala näringslivsutvecklingen, kreativitet och innovation har möjlighet att främjas på ett positivt sätt.

Delmål 9.4 har potential att bemötas om transportfordon uppgraderas, samt om samlastning utvecklas för att minska koldioxidutsläppen.

Delmål 10.2 bemöts i målbilden genom att deltagarkulturen främjas som en del av den sociala och ekonomiska inkluderingen.

Delmål 11.7 att skapa säkra och inkluderande grönområden för alla, har möjlighet att bemötas där målbilden ger incitament till att förstärka Gullängsparken för ett ökat nyttjande och bjuda in staden till området. Delmål 11.a att främja sociala kopplingar mellan stadsområden med satsning på ett brett kultur- fritids- och näringslivscentrum.

3.3 Samhällskonsekvenser

SOCIAL KONSEKVENSBEDÖMNING

Vid framtagande av planprogram ska alltid en social konsekvensbedömning göras av förslaget där både barn- och jämlikhetsperspektivet inkluderats.

Bevarande och utveckling av det sociala kapitalet:

Genom satsning på ett kultur-/fritid- och näringslivscentrum tillmötesgår barnkonvention om att sätta barns och ungas bästa i främsta rummet. Kvarteret Kampens utarbetade sociala kapital för ett aktivt föreningsliv har möjlighet att förvaltas vidare. Här finns goda förutsättningar för utveckling av ett aktivt liv dagtid, kvällstid och helger. Aktiviteter som tillför funktionella värden till alla boende i Malmö, värden som i hög grad saknas i Malmö. Värden som gör Malmö mer attraktivt och bidrar till ett mer jämlikt Malmö.

Den nya torgplatsen intill Saturnusbyggnaden tillmötesgår stadens riktlinjer om närliggande mötesplatser inom 300 m. En mötesplats som ökar rörelseflödet av standes sociala kapital, tryggheten och platsens attraktion. För ökad jämlikhet krävs dock riktade insatser vid programmering av platsen.

Trygghet och jämlikhet

Vid planering för fler aktiva bottenvåningar skapas bättre kontakt med omgivningen som i sin tur medför ökad trygghet.

Med satsningar på fler utomhusaktiviteter liksom anläggande av fler passager, torgplatsbildning med ökad belysning inom kvarteren, beaktar både trygghetsskapande åtgärder och jämställdheten mellan män och kvinnor.

Den nya trädplanteringen längs Norra Grängesbergsgatans östra sida bidrar till temperatursänkning längs gatan och ett anpassat gaturum för gående och cyklister. Bredare gångbanor bedöms positivt även ur ett jämlikhets- och barnperspektiv.

Kultur i det offentliga rummet skapar närvaro och bidrar till öppenhet, ökad trygghet, en känsla av ägandeskap över närområdet för människor som vistas, jobbar och bor där.

Tillgänglig arbetsmarknad och ökad service ger trygghet:

Med möjlighet till mer varierade och lättillgängliga arbetsplatser kommer fler människor att röra sig i området när stadslivet intensifieras under olika tider på dygnet. Det är viktiga aspekter för att förbättra integration och för att utjämna sociala klyftor och välbefinnande.

När nyttjande av befintliga lokaler eftersträvas istället för nybyggnation, medverkar det till att minska incitament till hyreshöjningar i ett av innerstadens sista områden med lägre hyresnivåer.

Aktivering av stationsområdet Rosengård sätter verksamhetsområdet i ett nytt sammanhang med ökade rörelser för fler målgrupper och jobbopportuniteter inom industri-hantverk-musik-kultur. En tillgänglig plats och målpunkt för rosengårdsborna, Malmöborna och besökande.

Förslagets negativa påverkan bedöms vara ökad potentiell risk när fler människor rör sig i närheten av miljöfarliga verksamheter. Ett ökat trafikflöde med inte minst tunga transporter, kan riskera att skapa mer otrygga miljöer för oskyddade trafikanter.

3.4 Tekniska konsekvenser

TUNGA TRANSPORTER

Som en konsekvens av föreslagen målbild bedöms den tunga trafiken öka med ca 50 procent längs Norra Grängesbergsgatan. Det innebär ett trafikflöde med ca 600 tunga fordon jämfört med dagens 400 tunga fordon/dygn. För Kopparbergsgatan innebär det ca 450 tunga fordon jämfört med dagens 300 tunga fordon/dygn.

Ystadvägen, Lönngatan och Lantmannagatan utgör förutom Amiralsgatan en viktig transportväg för tunga fordon till områdets industrier och verksamheter. Fördelen med tunga transporter via Ystadvägen är att den är kopplad direkt till Yttre ringvägen och det övergripande vägnätet.



ÖKAD TRAFIK STÄLLER KRAV PÅ HÖGRE TRAFIKSÄKERHET

De totala trafikflödena inklusive tunga transporter längs Norra Grängesbergsgatan ligger idag på cirka 7 000 fordon/dygn. Lönngatan har ca 16 000 fordon per dygn. Amiralsgatan har ca 25 000 fordon/dygn. Kopparbergsgatan har ca 2 200 fordon/dygn. Rosengårdsstråket ca 2 300 cyklister/dygn.

Genom föreslagen målbild beräknas förutom den tunga trafiken även den övriga bilstrafik öka med 50 procent i planområdet. Norra Grängesberg- och Kopparbergsgatan bedöms fortsättningsvis ha tillräcklig trafikkapacitet att ta emot den förväntade trafikökningen.

Ökade trafikflöden för samtliga trafikslag ställer ökade krav på trafiksäkerhet och framkomlighet enligt följande:

- Den föreslagna gatusektionen längs Norra Grängesbergsgatan ovan bedöms bidra till en högre regelfterlevnad av satt hastighetsgräns på 40 km/tim. Även hastighetsdämpande åtgärder i korsningspunkter för gångöverfarter, gör att hastigheten be-

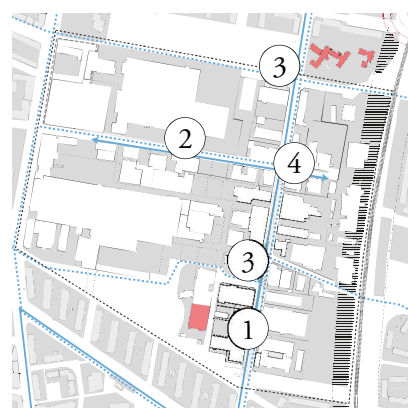
döms efterlevas.

- Norra Grängesbergsgatan har många utfarter särskilt längs den östra sidan samtidigt som cykelbanan går här. Gångbanan på den östra sidan breddas för att minska risken för gående i cykelbanan och för ökad visuell kontakt över utfarterna för cyklister.

- Att få in grönska och träd i gatusektionen för Norra Grängesbergsgatan har prioriterats genom en flexzon för både träd och viss angöring.

- Angöring för varutransporter ska i första hand lösas inom kvartersmarken men möjlighet till viss angöring anordnas i flexzonen längs Norra Grängesbergsgatan. Flexzoner kan variera i användning över tid för korttidsparkering, trädader eller ytterligare cykelbana på västra sidan.

1. Norra Grängesbergsgatan smalnas av från 9 m till 7 m till förmån för bredare gångytor och trädplantering/angöring.
2. För att skapa ett tryggt och säkert, och ett mer finmaskigt nät för oskyddade trafikanter, behöver Kopparbergsgatan även rymma separat gång- och cykelbana som ger en minskad körytan för motorfordon.
3. Översyn av befintliga gång- och cykelpassager över Norra Grängesbergsgatan vid Rosengårdsstråket och vid Norbergsgången ska säkerställa en trafiksäker utformning.
4. Korsningen Norra Grängesbergsgatan/Kopparbergsgatan bedöms få tillräckligt utrymme för att 25 m fordon fortsatt kan svänga in och ut från området.



Kartdiagram visar trafiksäkerhetsåtgärder enligt intilliggande numrering i text.

TILLGÄNGLIGHET TILL KOLLEKTIVTRAFIK

Stadens krav på tillgänglighet till kollektivtrafiken inom 400 m kan fortsättningsvis tillmötesgå, där befintliga stråk till/från busshållplatserna behålls. Stråken bedöms inte kräva ytterligare förstärkning för tillgänglighet.

PARKERING

Avgiftsbelagd kantstensparkering finns idag längs Norra Grängesbergsgatan. Vid den fortsatta utvecklingen av området ska verksamheternas parkeringsbehov lösas inom respektive fastighet. Det gäller även parkering för rörelsehindrade.

Det innebär att trafikflödet fördelas över hela planområdet och att de verksamheter som har stora trafikflöden in och ut från sina fastigheter, kan behöva avsätta större uppställningsytor för fordon på sin fastighet.

Tillgänglighet

Möjlighet för person med funktionsnedsättning att ta sig runt i området bedöms inte försämrats jämfört med idag. Planområdet är relativt flackt utan större höjdskillnader. Det nya torget och trappavsatser kan förses med tillgänglighetsanpassade ramper. Vid temporära arrangemang såsom tex utomhuskonserter ska tillgänglighet lösas med enkelt avhjälpana hinder såsom mindre nivåskillnader eller trappsteg.

Avfallshantering

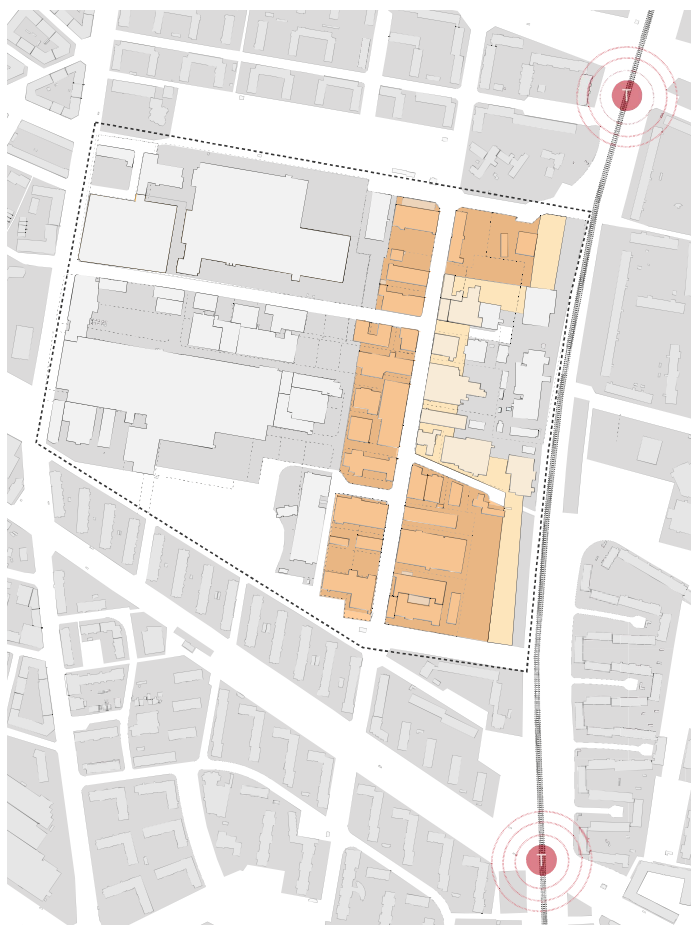
På kvartersmark ska det finnas utrymme för avfallshantering inklusive källsortering. I övrigt hänvisas till Avfallsplan 2016 - 2020 för Malmö stad och Burlövs kommun.

3.5 Ekonomiska konsekvenser

I ett samhällsekonomiskt perspektiv bedöms målbildens satsningar på näringslivets kultur- och föreningslivets utveckling generera stora samhällsvinster.

Kostnadsposter för Malmö stad som har identifierats är:

- Omarbetning av huvudgatorna, de allmänna gångstråken och ytterligare programmering av Gullängsparken iverksätts med tillhörande exploateringsavtal vid framtagande av detaljplaner. Utgifterna har i detta tidiga skede inte beräknats.
- Vidareutveckling av ett ”kultur- fritid och näringslivscentrum” på fastigheten Kampen 25 fram till år 2040 innebär etappvisa investeringar för fastighetsägaren. Investeringar som i sin tur innebär ökade hyreskostnader för kommunen och de verksamma föreningarna där. Fastighetsägarens investeringskostnader har inte identifierats i detta tidiga skede.
- Gällande detaljplan för fastigheten Kampen 25 har utrymme för ytterligare exploatering av fastigheten. Framtagande av ny detaljplan bedöms inte nödvändig. För gällande detaljplan för fastigheten Intäkten 5 kan tillägg komma att behöva ske för omvandling till torg.
- Framtagande av nya detaljplaner för ändrad markanvändning för berörda fastigheter längs Norra Grängesbergsgatan och Annelundsvägen sker i samråd med staden.



Kartdiagram visar vilka kvarter som berörs vid utökad markanvändning.

4 GENOMFÖRANDE

4.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Respektive fastighetsägare ansvarar för investeringar och genomförande av de delar som utgörs av kvartersmark.

Kommunen ansvarar genom fastighets- och gatukontoret för genomförandet av de delar av planprogrammet som utgörs av allmän platsmark. Finansieringen regleras i kommande exploateringsavtal med fastighetsägarna.

Frågor om markköp, lantmäteriförrättningar, ledningar och avtal ska samordnas mellan fastighetsägarna inom planområdet.

4.2 Tekniska genomförandefrågor

Nödvändiga undersökningar behöver tas fram av fastighetsägare vid framtagande av detaljplaner. De utredningar som kan komma att behöva tas fram är:

- Bullerutredning och eventuella åtgärdsbehov för att minska trafikbullernivåerna till anslutande fastigheter.
- Markundersökningar.
- Ny höjdsättning av marken ske för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas utan ökad risk för översvämning. Framtagande av skyfalls/ dagvattenutredning ska ske i samråd med VA SYD och Fastighets- och gatukontoret.
- Tillgänglighet/tillträde för räddningstjänsten ska säkerställas inom kvartersmark.
- Behov av parkeringsplatser ska redovisas inom fastigheterna utifrån gällande parkeringspolicy.
- Föreslagen markanvändning närmast järnvägsspåret kräver kompletterande riskutredning, för att klargöra om Trafikverkets uppförande av bullerplank även kan fungera som skyddsplank.

4.3 Ekonomiska genomförandefrågor

Framtagande av nya detaljplaner för kvartersmarken kommer att ske med stöd av exploateringsavtal. Exploateringsavtal reglerar frågor som har med upplåtelse av mark, ersättning för gatukostnader, flytt av ledningar att göra. Exploateringsavtal undertecknas innan detaljplaner antas i stadsbyggnadsnämnden.

4.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

En förutsättning för att planprogrammets målbild ska kunna förverkligas är att en utvecklings- och investeringsvilja finns i området hos berörda fastighetsägare. Förverkligandet ses som en naturlig fortsättning på den BID process som pågått i området sedan 2014.

Fastigheten Kampen 25

Fastigheten ägs idag av MKB Fastighets AB, Malmö stads kommunala bostadsbo-

lag. De har år 2014 förvärvat fastigheterna i syfte att utveckla kvarteret för bostäder. Målbilden i planprogrammet om ett framtida kultur-/ fritid och näringslivscentrum, innebär att MKB Fastighets AB inte kommer kunna utveckla fastigheten med bostäder som tidigare tänkt.

För att området ska kunna utvecklas mot den önskade målbilden som näringslivs- och kulturcentrum behöver det finnas en fastighetsägare och hyresvärd som är beredd att göra de investeringar som krävs, bära driftkostnader och ha en affärsidé som samspelar med föreslagen verksamhetstyp.

Privat huvudmannaskap

Staden genom fastighets- och gaturkontorer ska tillsammans med fastighetsägare rådgöra om möjligheterna att omvandla platsen på fastigheten Intäkten 5 intill Saturnusbyggnaden till ett torg för uppehåll för allmänheten genom privat huvudmannaskap.

Riksintresse

Järnväg: Ett genomförande av planprogrammet bedöms inte påtagligt försvåra nyttjandet av järnvägsnätet.

Tågstationer: Ett genomförande av planprogrammet bedöms inte påtagligt försvåra nyttjandet av tågstationerna.

Kulturmiljövård: Genom planprogrammet stärkts skyddet av kulturmiljön där kvarter och gatustråk utpekats som är tongivande för kulturmiljön i området liksom framtagande av riktlinjer.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Bakgrund och organisation

BAKGRUND

Under våren 2020 gav stadsbyggnadsnämnden stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en samlad målbild för en fortsatt fysisk stadsutveckling av versakmetsområdet området i form av ett planprogram.

Målbildsarbetet har utgått från den BID process som pågått i området sedan 2014 där Sofielunds Företagarförening samlat föreningslivet och fastighetsägare i arbetet för ett tryggare område med förslag till utvecklingsmöjligheter. Framförallt har två av BID Sofielunds rapporter använts - Stadsdelsatlas samt Destinationsanalys (2018) - där verksamma aktörer presenterar deras syn på en möjlig utveckling av Sofielunds verksamhetsområde.

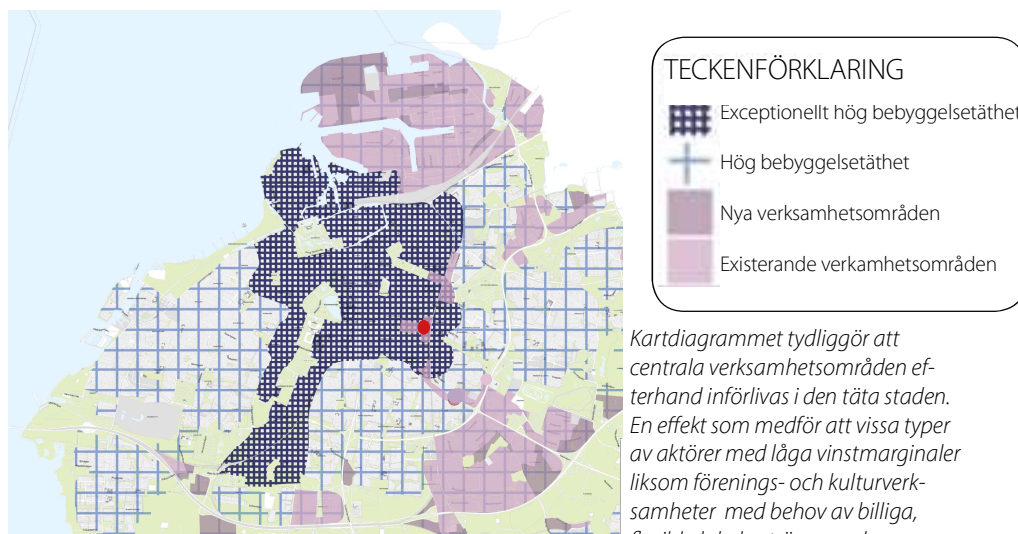
Sedan något år tillbaka har även ett antal detaljplaneansökan inkommit från fastighetsägare i planområdet. Dessa fastighetsägare inväntar nu planprogrammets godkännande. I nuläget finns ett pågående detaljplanearbete på fastigheten Lyckan 30 där Pågen AB är ägare.

Medverkande

Framtagandet av planprogrammets målbild har skett genom tillsättande av en bred förvaltningsövergripande arbetsgrupp och styrgrupp där tjänstepersoner från fastighets- och gatukontoret, miljöförvaltningen, kultur- och fritidsförvaltningen deltagit liksom näringslivskontoret. Planprogrammet har handlagts av stadsbyggnadskontoret.

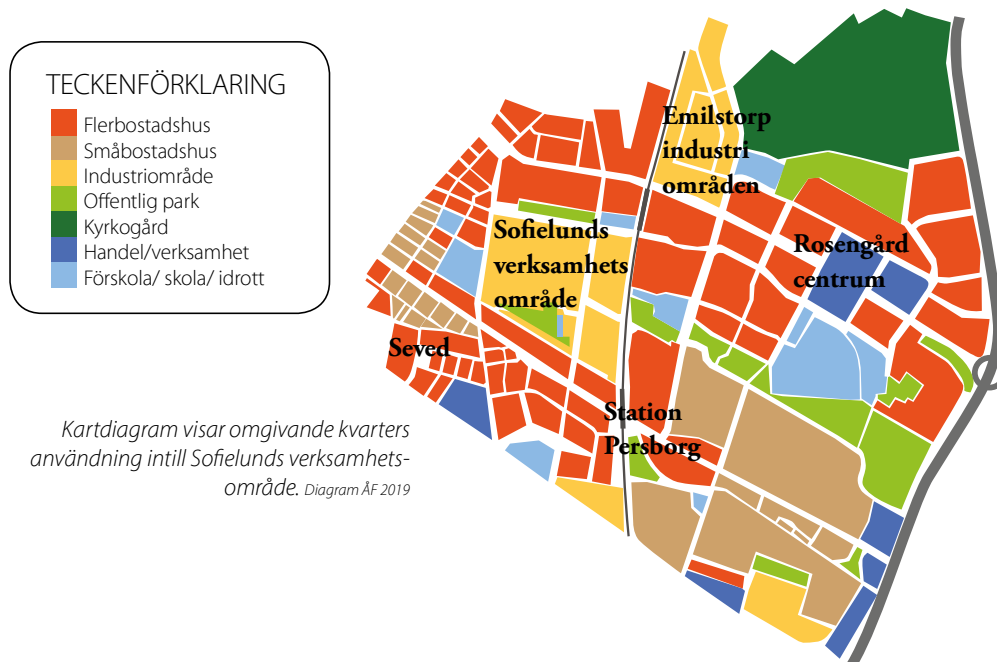
VERKSAMHETSOMRÅDEN OCH BEFOLKNINGSTILLVÄXT

När Malmö planeras för att växa med upp till 500 000 invånare, innebär det bland annat att anspråk görs på äldre verksamhetsområden för omvandling till blandad stad. Efterhand finns få äldre verksamhetsområden kvar med stora byggnadsvol



ymer som ger utrymme för ett varierat utbud av lokaler med rimlig hyra. Det får till följd att undanträngning sker av framförallt nyetablerade och mindre vinstdrivande företag, kultur- och fritidsaktiviteter till mer perifera delar av staden. Denna undanträngning från äldre industriområden har redan skett i Nyhamnen, Limhamns sjöstad, Södra Kirseberg och Norra Sorgenfri.

5.2 Planområdet



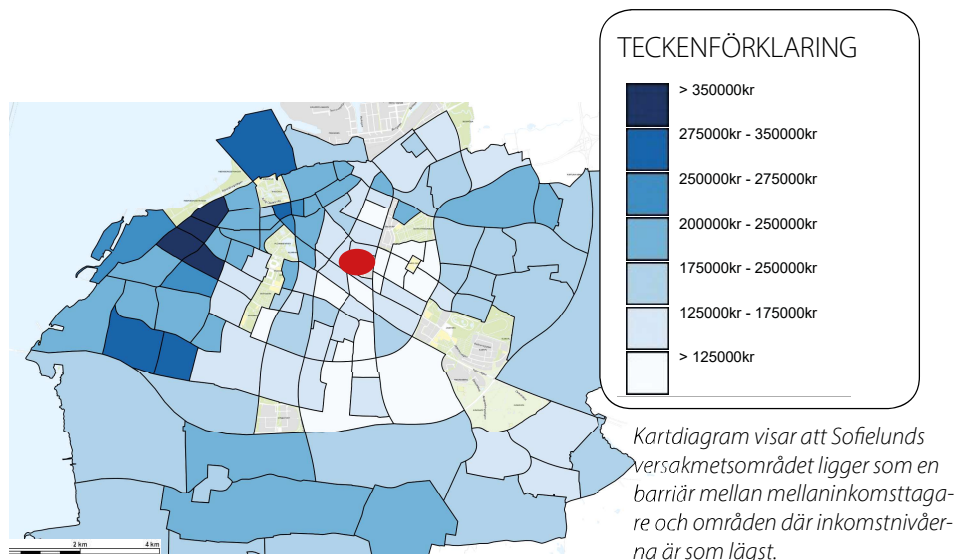
BEFINTLIGA FYSISKA VÄRDEN OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Sofielunds verksamhetsområde är ca 33,5 ha stort. Det omges av två parker samt intilliggande flerbostadshus från 1930 - 40-talet. På den östra sidan går kontinentalbanan och på den västra sidan Lantmannagatan med Sofielundsskolan, Sofielunds Folkets hus och biblioteket Garaget på motsatt sida om Lantmannagatan.

Förutom Sofielunds verksamhetsområde finns Emilstorp industriområde som ligger på norra sidan av Amiralsgatan. Staden äger inga fastigheter inom planområdet.

Socioekonomi

Inkomstnivåerna skiljer sig i hög grad mellan olika delar av staden. Stadsdelen Sofielund har under många år varit påverkad av hög kriminalitet och en del oseriösa hyresvärdar som låtit fastigheter förfalla, ofta i kombination med olovlig uthyrning av bostäder. I början av 2010-talet beslutade kommunen tillsammans med polismyndigheten, fastighetsägare och civilsamhället att kriminalitet och förslumning måste upphöra. Effekterna av dessa insatser har varit betydande och efterhand har Sofielund utvecklats i en positiv riktning.



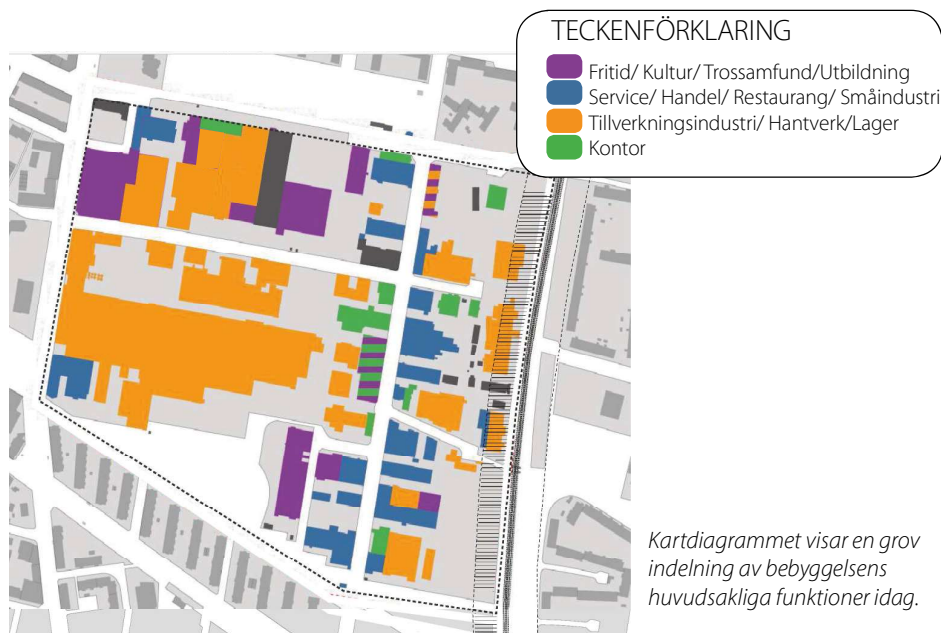
Tryggare Malmö

Det finns fortfarande en del olovliga verksamheter och oseriösa aktörer inom Sofielund verksamhetsområde som exempelvis saknas bygglov eller som inte följer annan gällande lagstiftning.

Det myndighetsöverskridande samarbetet ”Tryggare Malmö” som syftar till att motverka oseriösa aktörer i området kommer fortsättningsvis arbeta för minskad upplevd otrygghet. En otrygghet som ofta varit förknippad med grövre brottslighet.

Näringsliv

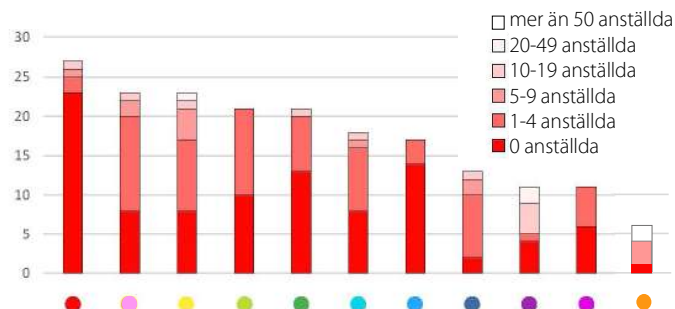
Sofielunds verksamhetsområde är viktigt för stadens näringsliv med ca 2 000 arbetsplatser fördelat på ca 300 registrerade verksamheter. Områdets näringsliv innefattar både småskalig och storskalig tillverkningsindustri med framförallt Pågen AB, Stadex AB. Här finns även jobb inom kultur och kreativa näringar som designstudios, konstateljéer, musikproduktion. Här finns hantverkjobb såsom snickeri, måleri, tapetserarverkstäder.



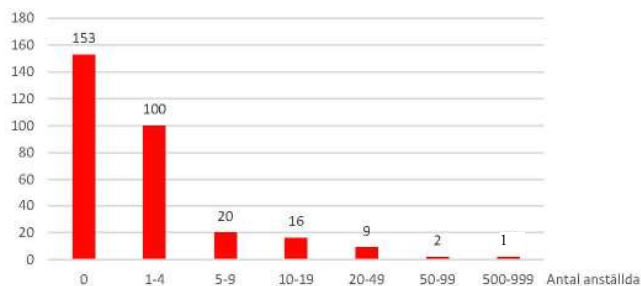
TECKENFÖRKLARING

- Konstnärlig och kulturell verksamhet samt underhållningsverksamhet
- Detaljhandel
- Idella föreningar
- Handel samt reparation
- Fastighetsförvaltning
- Parti- och provisionshandel
- Film- video, musik verksamhet
- Restaurang, catering och barverksamhet
- Utbildning
- Övriga konsumenttjänster
- Tillverkningsindustri

Stapeldiagram intill visar antal verksamheter inom respektive bransch i området. Varje stapel visar dessutom hur många anställda det finns inom varje bransch (SCB 2020).



Stapeldiagrammet visar verksamhetsstorlekar utifrån antal anställda. Som exempel visar stapeln längst till höger att en verksamhet har mer än 500 anställda (SCB 2020).



Hyresnivåerna för lokalerna är låga med ca 500 – 1 300 kr per kvadratmeter. Det kan jämföras med nyutvecklade område där hyror ligger på 1 200 - 6 000 kr per kvadratmeter. Den låga hyresnivån gör att Sofielunds verksamhetsområde är en plats där nya verksamheter kan vara och växa i. En grogrund för nya talanger har Sofielund även ett bra logistikläge i staden som attraherar logistikföretag som Postnord.

Sammantaget är området en plats med en unik symbios mellan industri och kulturella och kreativa näringar. Här finns en stor utforskad potential att hitta nya typer av samarbeten och möjligheter att främja samutnyttjande på nya innovativa sätt.

Tidsbegränsade bygglov

Flera lokaler står tomma i väntan på riktning där aktörer inte vågar inte gå vidare med långsiktiga investeringar. Många verksamheter har även tidsbegränsade bygglov då flertalet av detaljplanerna endast tillåter industriverksamhet och småhantverk. Det kommer löpande in bygglovsförfrågningar för tidsbegränsade lov till bygglovsavdelningen på stadsbyggnadskontoret där trenden är att de karaktäristiska däckverkstäderna är på väg bort som efterhand ersätts av temporära verksamheter inom service, restaurang, bagerier etc.

Tidigare mer givmilda tidsbegränsade bygglov bedöms med tiden inte kunna medges. I framtiden kommer tidsbegränsade lov endast att kunna beviljas för verksamheter som faktiskt är tidsbegränsade eller är av säsongskaraktär.



KULTUR- OCH FÖRENINGSLIV

Sofielunds verksamhetsområde har visat sig vara ett strategiskt väl fungerande område när det gäller att locka invånare till kultur- och föreningsliv från hela Malmö.

BID-processen

Fastighetsägare Sofielund är en ideell förening som arbetar för ökad trivsel, trygghet och sammanhållning i hela Sofielund. Föreningen startade 2014 upp ett lokalt projekt som grundar sig på en samverkansmodell BID (Business Improvement District) mellan privata, offentliga och ideella aktörer. Inom BID Sofielund har engagemanget varit banbrytande för hur en positiv utveckling kan ske för ett tryggare och mer trivsamt område.

Case Sofielund 2030 och Case Sofielund Entreprenörskap

Två pågående projekt på lokal nivå arbetar på bred front med nya innovativa samarbetsstrukturer och processer, med information och kanalisering av de globala hållbarhetsmålen. I projekten - som är finansierat av Tillväxtverket - ingår även att förstärka satsningar på utveckling av näringsliv och entreprenörskap, med fokus på kvinnligt entreprenörskap.

Kulturverksamhet

Kulturlivet har varit etablerat i området under många år med närhet till stadens centrala delar. Planområdet är välbesökt av såväl unga vuxna liksom professionella kulturella aktörer. Här finns ett kluster av stora lokaler och specialanpassade lokaler som stimulerar till kreativa funktioner och ett brett kulturliv och studieförbund. Exempel på aktiviteter inom kultur är Sofieparkens kulturhus, Ibn Rushd folkhögskola, Studieförbundet (Kulturfabriken), Graffitihangaren, Hypnos teater samt ett antal kulturateljéer. Planområdets kulturliv har en stor betydelse för Rosengårdsborna då det råder brist på kulturutbud och deltagande i föreningsliv i dessa delar av staden. Kulturförvaltningen eftersträvar ett likvärdigt kulturutbud i stadens olika delar.

TECKENFÖRKLARING

- Föreningar inom kulturliv som får aktivitetsbidrag, verksamhetsstöd och tillfälliga projektstöd
- Föreningar inom fritid- och idrottsliv som får aktivitetsbidrag, verksamhetsstöd och tillfälliga projektstöd

Kartdiagrammet visar de föreningar som får aktivitetsbidrag, verksamhetsstöd eller tillfälliga projektstöd (2019).

Under 2019 registrerades totalt 234 651 deltagartillfällen i planområdet fördelat på totalt 3544 medlemmar.



Fritidsverksamhet

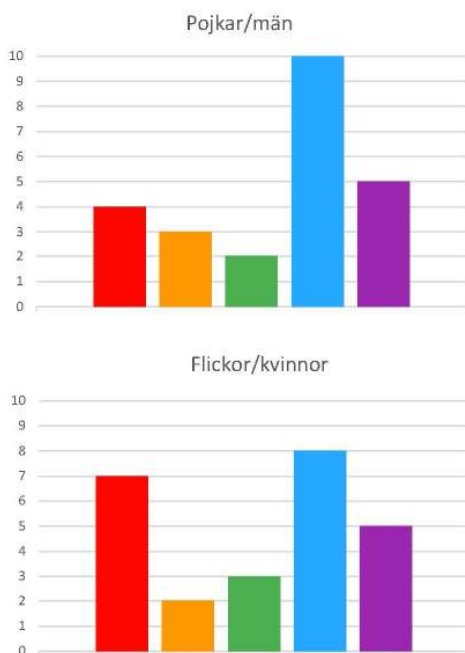
Fritidsförvaltningen ger stöd till flera föreningar som är lokaliserade i planområdets nordvästra kvarter Kampen. Här finns bland annat gymnastikföreningen Motus Salto och KFUM Fightzone. Även GAK Enigheten är lokaliserad här som är en av Malmös äldsta kampsportföreningar som flyttade in i lokalerna på 80-talet från Föreningsgatan. Här finns även bordtennislokaler med tillgång till läktare för publik. Andra aktörer i kvarteret är Cirkusskolan, Roller derby- Crime City rollers samt Qualityrunners Parkouranläggning - aktörer som är unika i Malmö på så sätt att det inte finns andra anläggningar för dessa urbana sporter (mindre parkouranläggning finns även i Hyllie Sportcenter).

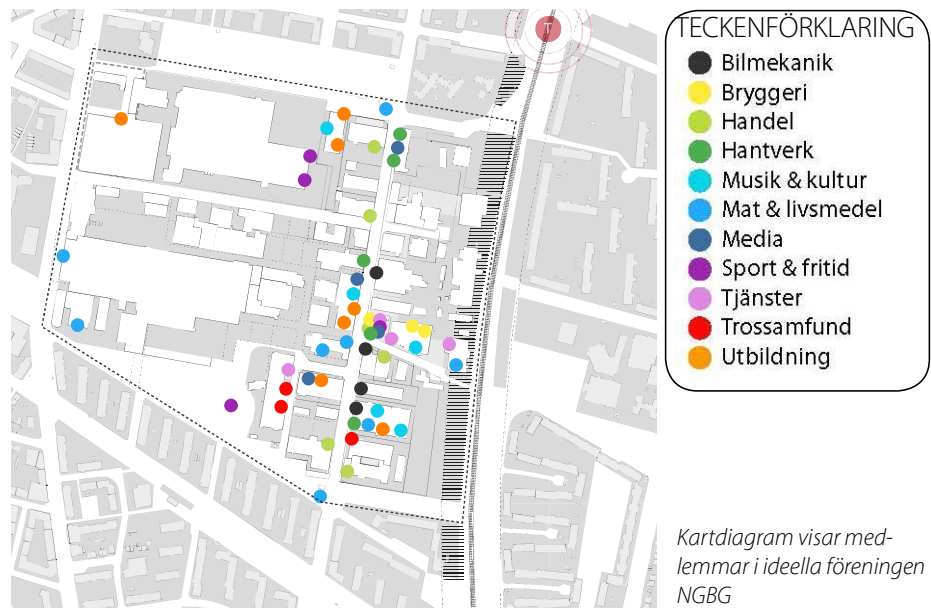
Fritidsförvaltningen ser gärna en fortsättning att nyttja lokalerna i kvarteret Kampen, inte minst ur ett integrationsperspektiv där unga från olika delar av Malmö träffas kring gemensamma intressen utan större hinder. Det finns dock en osäkerhet vad gäller fastighetsägarens prioriteringar vid utvecklingen i kvarteret.

TECKENFÖRKLARING

- Norr
- Öster
- Söder
- Väster
- Innerstaden

Stapeldiagrammen visar fritidsföreningars registrerade deltagartillfällen med aktivitetsbidrag inom respektive stadsområde (2018–2019). Av diagrammet framgår att östra Malmö är det område som haft minst antal deltagartillfällen för flickor/kvinnor. För pojkar/män är deltagandet lite högre än södra Malmö.





Andra nätverk och organisationer

Den ideella föreningen Norra Grängesbergsgatan har som syfte att föra en medborgardialog för utvecklingsarbetet i området tillsammans med fastighetsägarna. Det kan handla om frågor som rör uthyrning av outnyttjade lokaler eller framdrift för gatans dynamik där man strävar efter att arbeta mot 24-timmarsstaden under arbetsnamnet "Nattskiftet". Den årliga gatufesten har varit föreningens mest omtalade projekt.

Föreningen samverkar även med andra föreningar såsom "Film i Malmö" med uppförande av Biograf Hypnos liksom initiativ till att organisera lokala bryggerier. Malmö stads fastighets- och gatukontor har under flera år samverkat med föreningen för ett medskapande av gemensamma upplevelser längs gatan.

STRÅK, PLATSER, STUKTUR OCH SAMMANHANG

Infrastruktur och rörelse inom planområdet

Norra Grängesbergsgatan och Kopparbergsgatan är två huvudgator som leder trafik mellan planområdets olika delar. Norra Grängesbergsgatan är idag en bred tvåfältsgata med en hög andel tung trafik och med separerad gång- och cykeltrafik. Norra Grängesbergsgatan har många utfarter från intilliggande fastigheter, särskilt på den östra sidan av gatan.

Allmänna mötesplatser i stadsmiljöer

I genomsnitt är avståndet till områdets allmänna torg och platser cirka 400 meter. Stadens rekommenderade maximala gångavstånd är 300 meter mellan bostad och torg eller offentliga platser.

Under de senaste åren har allmänna mötesplatser anlagts intill Station Rosengård, Örtagårdstorget, Rosens röda matta, lekplatsen i Enskifteshagen samt temprära bygglekplatsen i Gullängsparken.

Tillgång till grönska och utomhusaktiviter

Malmö stads grönmodell är ett redskap för att bedöma acceptabel tillgång till olika storlekar på parkytor inom ett visst gångavstånd för att stadens invånare ska ha nära till dessa faciliteter. Analyser av området enligt grönmodellen visar att det är framförallt anslutande områden i delområdet Törnrosen på östra sidan av järnvägen som saknar både gröning (den minsta parkstorleken) inom 300 meter och grannskaps-park inom 500 meter.

Stadens intentioner för naturvård anges i naturvårdsplanen där Enskifteshagen beskrivs ha välansade gräsmattor med trädplanteringar längs lång-, och kortsidorna. Att förutom Enskifteshagen befintliga trädbestånd, har parken ringa naturvärden. Att det är önskvärt med ökade biologisk mångfald i parken. Att Enskifteshagen används mycket för solning och hundrastning.

Tillgången till fritid- och idrottsverksamhet utomhus liksom rekreations- och allmänna utemiljöer visar att det finns ett visst underskott i Malmös östra delar i jämförelse med övriga stadsdelar.

Planområdets bebyggelse och kulturmiljö

Sofielunds industriområde är idag ett av få industrihistoriskt intressanta områden som ännu inte genomgått någon större omvandling, vilket gör området unikt ur flera aspekter.

Industriområdet började växa fram kring början av sekelskiftet 1900 i samband med att kontinentalbanan anlades mellan Malmö och Trelleborg för att möjliggöra godstransporter. Bland de första företag att etablera sig i området var AB Bleckvarufabriken och Metzéns färgeri och kemiska tvättanstalt i områdets västra del i nära anslutning till Lantmannagatan. Fram till andra världskrigets utbrott uppfördes småskaliga byggnader för verkstäder och för textil-, livsmedel- och metallvaruindustri.

Efter andra världskriget uppfördes en bebyggelse av lokalt präglad nyrealism i en samstämmig skala längs med Norra Grängesbergsgatan. Under 1960-talet tilltog ett mer rationellt byggande med nya industribyggnader med en modernistisk prägel då företaget Pågen AB flyttade in. Vid samma tid byggdes även Stadex ABs anläggning. Dessa verksamheter finns kvar. För inte så länge sedan rymde området även företag som PLM, Malaco och Saturnus.

Kommunal och kommersiell service

I planområdet finns idag Gullängens förskola i anslutning till Gullängsparken, vårdcentral med BVC, arkiv för Region Skåne. Annelunds förskola och Vitemölles förskola ligger utanför planområdet intill Station Rosengård. På andra sidan Lantmannagatan finns Sofielunds Folkets hus, biblioteket Garaget och Arena 305 med faciliteter att nyttja för unga vuxna som musikstudios och scener.

5.3 Tidigare ställningstagande

KOMMUNÖVERGRIPANDE BESLUT

Sedan tidigare har strategiska beslut tagits i kommunfullmäktige och i stadsbyggnadsnämnden som direkt eller indirekt har legat till grund för planprogrammets framtagande:

- Kommunfullmäktiges mål
- Arkitekturstaden (2018)
- Planstrategin, Malmö stads översiktsplan (2018).
- Platsspecifika riktlinjer till Översiktsplanen (2018)
- Näringslivsprogram (2017-2022)
- Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning (2018)
- Agenda 2030
- Kulturstrategin 2014-2020
- Miljözon för transport av tunga fordon (2013)

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdets mark kan idag primärt användas för industriverksamhet med möjlighet för viss omgivningspåverkan. Med industri avses all slags produktion och annan hantering av varor, laboratorier, partihandel, lager samt tekniska anläggningar. Se kartdiagram nästa sida.

RIKSINTRESSE

Enligt 3 eller 4 kap miljöbalken:

Riksintresse för järnväg

Järnvägens stråk utgör en länk för Trans-Europeiska järnvägsnätet och för tågtrafik mellan Sverige, Danmark och kontinenten. Förändrad markanvändning i riksintressets närhet kommer att prövas i det fortsatta detaljplanearbetet. Ett genomförande av planprogrammet bedöms inte påtagligt försvåra nyttjandet av järnvägsnätet.

Riksintresse för järnväg Tågstationer

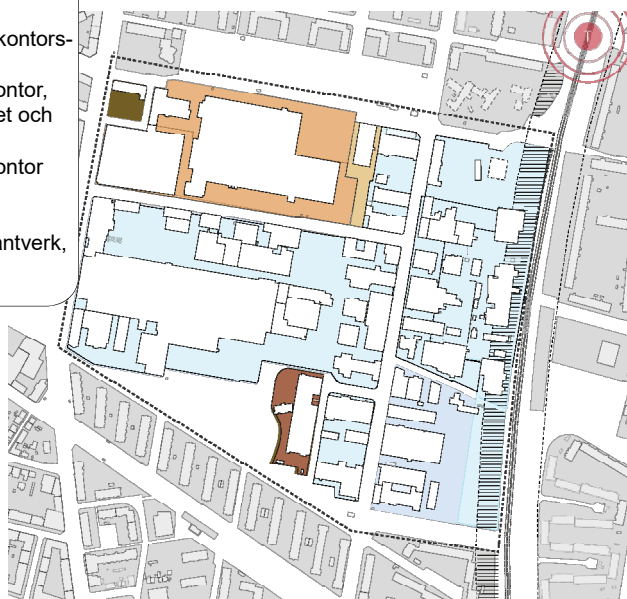
I avsikt att stödja den spårburna trafiken med ett större reseunderlag föreslås mer bebyggelse i stationsnära läge. Det kommer att ske med hänsyn till stationernas funktionalitet, buller, vibrationer, säkerhet med mera. Ett genomförande av planprogrammet bedöms inte påtagligt försvåra nyttjande av tågstationerna.

Riksintresse kulturmiljövården

Hela verksamhetsområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Det innebär att området avspeglar kulturhistoriskt intressanta miljöer som ska bevaras och förädlas och som kräver särskild uppmärksamhet i samband med bygglovsbeslut, detaljplanering eller andra ändringar. Vid ändring ska hänsyn tas till såväl helhetsmiljön som de enskilda byggnadernas kulturhistoriska värden. Vid ombyggnation och tillägg kan byggnadsantikvariska utredningar behöva tas fram av fastighetsägare som underlag för att staden ska kunna bedöma att väsentliga kulturella värden inte går förlorade.

TECKENFÖRKLARING

- Industriändamål med tillhörande kontors- och lagerlokaler.
- Småindustri, hantverk, service, kontor, samlingslokaler, idrottsverksamhet och butiker
- Småindustri, hantverk, service, kontor och samlingslokaler
- Centrumändamål
- Kontor, samlingslokal, service, hantverk, förskola (ej handel)



Kartdiagram visar gällande detaljplaners möjliga markanvändning.

Miljözon

Stadens trafikmiljözon ligger innanför Inre ringvägen. Inom trafikmiljözonen regleras bland annat vilka trafikleder som får nyttjas för tunga trafik över 12 m upp till maximalt 25 m fordonslängd. Här regleras även under vilka tider på dygnet som dessa fordon får färdas inom zonen med förbud innan kl. 06 och efter kl. 22.

Sofielund är en av de få verksamhetsområdena i miljözonen som kan nås med tung trafik. Det sker via transportlederna Amiralsgatan och Ystadvägen, där Ystadvägen har fördelen av att direkt ansluta till Yttre ringvägen.



Kartadiagrammet intill visar stadens trafikmiljözon (orange). En zon som ger begränsade möjligheter för vissa tunga fordon att färdas på vissa trafikleder.




5.4 Utredningar som underlag för planarbetet

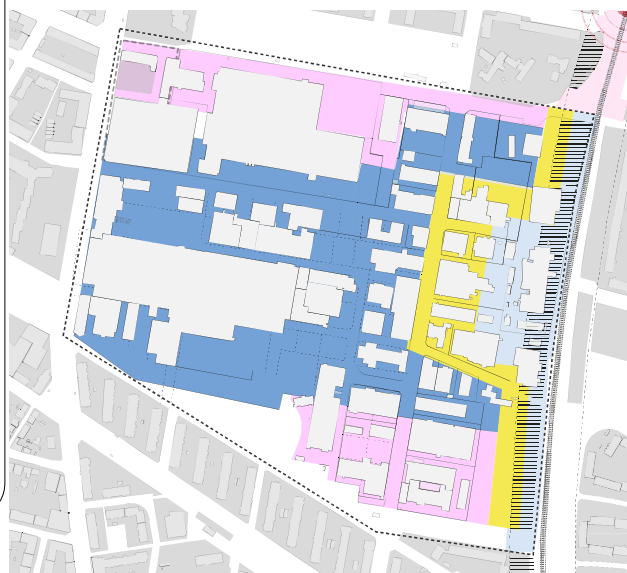
Övriga dokument

Följande utredningar och överenskommelser har varit styrande vid framtagande av planprogrammet:

- Stadsdelsatlas Sofielund, White (2018)
- Destinationsanalys, ÅF (2018)
- Undersökningen Ung Livsstil (2017)
- Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg, ÅF (2019).
- Uppmätning av bullernivån från Cuba Café i Folkets park i Malmö (2017-05-19)

TECKENFÖRKLARING

-  Markanvändning lämpligt endast för icke stadigvarande vistelse.
-  Markanvändning lämplig för icke känslig bebyggelse såsom industri, verkstäder, lager, sällanköpsvaror och mindre kontorsverksamhet. I viss mån kan även mindre service- och föreningslokaler fungera i ett riskperspektiv.
-  Förutom ovannämnda gul markanvändning, kan normalkänslig och icke känslig verksamhet såsom utbildning, dagligvaruhandel samt kultur-, idrottsverksamhet utan betydande åskådartal fungera i ett riskperspektiv.
-  Förutom ovan nämnda gul och blå markanvändning, kan även känslig verksamhet såsom förskola, bostäder liksom besöksverksamhet med större åskådartal fungera i ett riskperspektiv.



Kartdiagram visar zonindelning för möjlig markanvändning av planområdet med hänsyn till risk.

TILLSTÅNDSPLIKTIGA VERKSAMHETER

Inom planområdet finns verksamheter med miljötillstånd* som innebär att de medgivits rättigheter att släppa ut en viss nivå av industribuller, vissa luftemissioner i form av gas samt möjlighet för viss lagring av farliga kemikalier.

En sammanvägd riskbedömning av dessa miljötillstånd har sammanställts i en zonkarta (se kartdiagram ovan) för att förstå vilka markanvändningsmöjligheter som finns för omkringliggande fastigheter vid utveckling av området. Som underlag och stöd för stadens zonindelning har rapporten ”Riskbedömning inför planprogram Amiralstaden och Station Persborg”, ÅF, 2019 använts.* De verksamheter som avses är Pågen AB, Stadex AB, samt Optimera TMG.

KULTURLJUDZON

En möjlig kulturljudzon är beskriven för att bekräfta en tydlig viljeriktning om att tillåta ett koncentrat av ett drivet närings-, fritids- och kulturliv att fortsätta verka och växa i planområdet dagtid som kvällar och helger.

Avståndet mellan föreslagen kulturljudzon och befintliga bostäder i närområdet är uppskattat utifrån ett möjligt käll-ljud på 85 dBA. Om aktör vidtar ytterligare åtgärder eller om platsspecifika förutsättningar finns som dämpar/förstärker en aktörs planerade buller, kan högre alternativt lägre dBA godtas. Åtgärder kan röra sig om avskärmningar i form av byggnader eller plank, val av högtalare som begränsar spridning eller ljudets riktning. Om fönster eller dörrar öppnas i lokalerna för käll-ljudet måste hänsyn tas till ökad spridning av kulturbuller med krav på eventuellt bullerdämpande åtgärder som ljudslussar eller förbättrad ventilation. Bedömningen av lämpligt käll-ljud är gjort utifrån rapporten ”Uppmätning av bullernivån i Folkets park i Malmö”, 2017-05-19 och de förutsättningar som råder där.

BILAGA 2

6.1 Fördjupning styrdokument och rapporter

KOMMUNFULLMÄKTIGEMÅL

- Malmö stad ska verka för att staden stärker sin position som regional tillväxtmotor
- Malmö ska vara en föregångare när det gäller minskade utsläpp av växthusgaser
- Malmö stad ska genom planeringen av staden verka för minskad segregation
- Malmö stad ska verka för att öka tryggheten bland malmöborna och för att brottsligheten ska minska.

ÖVERSIKTSPLANEN

- Översiktsplanen anger planområdet generellt som verksamhetsområde, samt att effektiv markanvändning ska eftersträvas vid stationsnära lägen med nyttjande av personalintensiva verksamheter.
- Översiktsplanen anger även möjlighet för omvandling till blandad stadsbebyggelse för fastigheterna Kampen 11, 22, 23, 24 och 25, Intäkten 5 samt Vändrosen 7, Spelet 12 och 13.

PLATSSPECIFIKA RIKTLINJER

Till översiktsplanen finns även platsspecifika riktlinjer för ett antal geografiska områden där Sofielund verksamhetsområde är ett av dessa områden. I riktlinjerna för Sofielunds verksamhetsområde uttalas att olika verksamheter med skilda inriktningar ska kunna etableras och utvecklas inom området. Här uttalas att områdets kreativa miljö ska vidareutvecklas. Att verksamheterna inte får störa boende i omgivningen eller äventyra befintliga verksamheters fortlevnad. Att kvarteren Kampen och Intäkten i områdets norra del kan omvandlas till blandad stadsbebyggelse. Att bostadsbebyggelse tillåts i kvarteren för blandad stadsbebyggelse i den omfattning det är möjligt med hänsyn till risk- och bullerfaktorer. Att Pågens verksamhet ska kunna fortgå utan inskränkningar. Här uttalas även att äldre befintliga industribyggnader ska stärka områdets karaktär. Att Norra Grängesbergsgatan ska omgestaltas så att den uppfattas som en del i ett grönt samband.

ARKITEKTURSTADEN MALMÖ

Arkitekturstaden Malmö som styrdokument ska vägleda beslut inom stadens olika förvaltningar och bolag som sammantaget leder till en långsiktigt attraktiv, inkluderande och hållbar byggd miljö. Här beskrivs egenskaper hos den byggda miljön som är viktiga för att förverkliga översiktsplanens vision om den nära, täta, gröna och funktionsblandade staden.

- Med stöd av programmet ska **funktionella värden tillföras till alla** människor i Malmö, värden **som saknas i Malmö**.
- Funktionella värden som **gör Malmö mer attraktivt** och bidrar till ett mer **jämlikt** Malmö.
- Med stöd av programmet ska **stadens särart stärkas** genom att även värna och utveckla arkitektoniska och kulturhistoriska värden. Funktioner som kan delas och ytor samutnyttjas. Utrymme för **användarna att förändra och sätta egen prägel på miljön**.

- Med stöd av programmet ska **livet i stadens rum främjas**, och uppmuntra till långvarig vistelse, med inbjudande bostadvåningar och trygga miljöer.
- Inbjudande och tillgänglighet ska främjas **-platser som är välkommande för människor med olika intressen**, som tillför **nya funktioner**.

HANDLINGSPLAN FÖR BOSTADSFÖRSÖRJNING SAMT UTBYGGNADS-STRATEGIN

Stadsdelen ska förmedla ca 2 000 nya bostäder fram till 2040 enligt handlingsplanen. Utbyggnadsstrategin omnämner även att 500 arbetsplatser, 550 grundskoleplatser samt 800 förskoleplatser ska förmedlas. Som utbyggnadsområdet för detta pekas Amiralsgatan ut, från Station Rosengård och österut förbi Inre ringvägen mot Husie.

OMRÅDESPROGRAM FÖR SEVED (2011)

Fem områdesprogram har tagits fram i syfte att minska ojämlikheten i staden där arbetet med dessa program varit vägledande för många delaktighetsprojekt i staden med fokus på trygghet, fysisk platsutveckling, skolor, näringsliv, innovationsklimat samt kultur- och fritidsaktiviteter.

Exempel på framtagna projekt är Allaktivitetshus, Amiralstadens stadsutvecklingsprojekt, Framtidens hus, Näringslivssamarbetet Rosenkraft, Mötesplats växtvägg Seved, El Sisterna med musik som verktyg, Kraftsamling Herrgården samt Språkutflykter.

MALMÖS VÄG MOT EN HÅLLBAR FRAMTID, 2014

Slutrapporten från Kommissionen för ett socialt hållbart Malmö (FolkhälsopolICY) är uppbyggt utifrån ett vetenskapligt underlag för hur ojämlikheten i hälsa kan minska i Malmö med förslag på omfattande åtgärdsprogram.

STADSELSATLAS, 2018

Rapporten är beställd av föreningen Fastighetsägarna i Sofielund där en kartläggning eller ”mappning” gjorts av det lokala näringslivet, sociala nätverket och de strukturella förutsättningarna. Kartläggningen har skett genom intervjuer med aktörer för hur en långsiktigt hållbar stadsutveckling kan ske i Sofielund.

Av kartläggningen framgår att fokus bör ligga på att stödja den utveckling som redan pågår, i högre grad än att skapa en helt ny plan och vision för området. Att utvecklingen bör ske i en takt och utifrån de företag och föreningar som redan finns i området. Att näringslivsutveckling, kultur- och idrottssatsningar m.m blir en lika viktig spelare när framtidens Sofielund växer fram. Att största delen av området Sofielund består av bostäder där många kvarter har lokaler i bostadvåningarna. Här berörs målkonflikten om bostadsetablering kontra fortsatt verksamhetsområde.

DESTINATIONSANALYS, 2018

Analysen är beställd av fastighet- och gatukontoret och den BID-process som pågått i Sofielund. I analysen görs en kartläggning av områdets potential att skapa ny destinationspunkter i Sofielund främst runt Rosengårds stationsområde. Som underlag har rapporten Stadsdelatlas använts samt andra parallella medborgarprojekt un-

der Amiralstadens projektgrupp. Behov, utmaningar och möjligheter har klargjorts som mynnat ut i ett koncept med fyra nya destinationspunkter som kan stötta och stärka områdets aktörer och utveckling i området. Här föreslås lösningar såsom framtagande av ett näringslivskontor, utveckling av föreningslivet, fortsatt samordning med Malmö stad, möjligheter att gå från temporärt användande till permanent lösning samt förslag till nyetablering i stationsnära läge med bostäder och centrumfunktioner. Målkonflikten för bostadsetablering kontra fortsatt verksamhet berörs.

UNG LIVSSTIL, MALMÖ STAD, 2017

Undersökningen *Ung livsstil* visar tydligt att högstadiel elever från socialt utsatta områden är mindre fysiskt aktiva, mindre delaktiga i idrottsföreningar och andra föreningar eller aktiviteter. Det vill säga att i de stadsdelar där medelinkomsten är hög är högstadiel eleverna betydligt mer aktiva än i de stadsdelar där medelinkomsten är låg. För områden som Rosengård är fysisk aktivitet och föreningstillhörighet en jämställdhetsfråga. Resultatet från undersökningen visar även på stora könsskillnader kopplat till fysisk aktivitet.

	Killar	Tjejer	Medelinkomst 34–65 år 2017
Limhamn Bunkeflo	28	33	378 245
Västra inner- staden	37	34	337 016
Centrum	37	42	313 480
Husie	25	28	298 584
Oxie	32	46	265 405
Kirseberg	35	36	240 985
Hyllie	32	37	236 941
Södra inner- staden	38	48	207 999
Fosie	46	53	193 660
Rosengård	44	55	166 864

I ovanstående tabell redogörs för total procentandel högstadiel elever som **varken** deltagit i förening, kulturskola eller besökt fritidsgård, bibliotek eller simhall senaste veckan.

PRAKTIK MALMÖ/ UNG SOMMAR 2020

Praktik Malmö är ett samlingsnamn för praktikplatser inom Malmö Stad verksamheter. En av årets projekt Ung i sommar fick åtta ungdomsrepresentanter uppdrag av stadsbyggnadskontoret att analysera Sofielunds verksamhetsområde utifrån Gehls 12 kvalitetskriteriet om vad som skulle krävas för att området skulle bli mer välkomnande och mer attraktivt som mötesplats i staden. Analysen gjordes av Gullängspar-

ken, Kopparbergsgatan och Norra Grängesbergsgatan. Slutsatsen var att med hjälp av tillägg till nuvarande aktiviteter och estetiska uttryck kan platserna bli mer attraktiva som mötesplatser. Materialet kommer att kunna användas i den fortsatta programmeringen av de studerade allmänna platserna.

KOMFORT BEKVÄMLIGHET	Skydd mot trafik och olyckor – Upplevelse av trygghet i relation till trafik	Skydd mot kriminalitet och våld – Upplevelse av trygghet – Levande stadstrum – Funktioner som överlappar mellan dag/natt – God belysning	Skydd mot obehagliga sinnenupplevelser – Vind – Regn/snö – Kyla/Värme – Föröroeningar – Damm, buller, bländning
	Möjligheter att gå – Plats för att gå – Respekt för gånglinjer – Intressanta fasader – Tillgängligt för alla – Bra markbeläggningar	Möjligheter att stå – Vistelsezoner/kanteffekt – Saker att stå vid – Fasader som inbjuder till vistelse	Möjligheter att sitta – Bra placering av sittplatser – Bra möbler för att sitta – Primära och sekundära sittmöjligheter
NJUTNING	Möjlighet att kunna se/överblicka – Rimliga sikt-avstånd – Ohindrade siktlinjer – Intressanta saker att titta på – Belysning	Möjligheter att prata och lyssna – Låg bullernivå – Samtalsvänliga sittarrangemang	Möjligheter att uttrycka sig och göra andra aktiviteter – Inbjudande möjligheter till fysisk aktivitet, lek och kreativa uttryck – Alla tider på dygnet? – Alla säsonger?
	Mänsklig skala – Storlek på byggnader och platser som relaterar människans sinnen, rörelsemöjligheter och beteenden	Möjligheter att njuta av de positiva aspekterna av vädret – Sol/skugga – Värme/kyla – Lä/Bris	Estetiska kvalitéer och positiva sinnenintryck – Bra utformning och detaljer – Vackra utsikter – Bra material – Träd, växter och vatten
KOMFORT BEKVÄMLIGHET	Skydd mot trafik och olyckor – Upplevelse av trygghet i relation till trafik	Skydd mot kriminalitet och våld – Upplevelse av trygghet – Levande stadstrum – Funktioner som överlappar mellan dag/natt – God belysning	Skydd mot obehagliga sinnenupplevelser – Vind – Regn/snö – Kyla/Värme – Föröroeningar – Damm, buller, bländning
	Möjligheter att gå – Plats för att gå – Respekt för gånglinjer – Intressanta fasader – Tillgängligt för alla – Bra markbeläggningar	Möjligheter att stå – Vistelsezoner/kanteffekt – Saker att stå vid – Fasader som inbjuder till vistelse	Möjligheter att sitta – Bra placering av sittplatser – Bra möbler för att sitta – Primära och sekundära sittmöjligheter
NJUTNING	Möjlighet att kunna se/överblicka – Rimliga sikt-avstånd – Ohindrade siktlinjer – Intressanta saker att titta på – Belysning	Möjligheter att prata och lyssna – Låg bullernivå – Samtalsvänliga sittarrangemang	Möjligheter att uttrycka sig och göra andra aktiviteter – Inbjudande möjligheter till fysisk aktivitet, lek och kreativa uttryck – Alla tider på dygnet? – Alla säsonger?
	Mänsklig skala – Storlek på byggnader och platser som relaterar människans sinnen, rörelsemöjligheter och beteenden	Möjligheter att njuta av de positiva aspekterna av vädret – Sol/skugga – Värme/kyla – Lä/Bris	Estetiska kvalitéer och positiva sinnenintryck – Bra utformning och detaljer – Vackra utsikter – Bra material – Träd, växter och vatten

Platsanalyser utifrån Gehls 12 kriterier för en trygg och inbjudande mötesplats, utfördes av ungdomar sommarpraktik "Ung sommar" för platserna Gullängsparken i övre matrisen samt, Kopparbergsgatan samt Norra Grängesbergsgatan i nedre matrisen..

Hur ser planprocessen ut?

När planprogrammet tagits fram ställs det ut för samråd. Under samrådstiden får områdets fastighetsägare, hyresgäster, myndigheter, föreningar och allmänheten ta del av programmet med möjlighet att lämna synpunkter på förslaget.

Efter samrådstidens slut sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planprogrammet revideras. Samrådsredogörelsen och planprogrammet ska sedan godkännas av stadsbyggnadsnämnden.

Ett planprogram är inte juridiskt bindande, men är vägledande för kommande planeringsskeden.

Medverkande

Styrgrupp

Ann-Katrin Sandelius, Stadsbyggnadskontoret
Tina Weberg, Stadsbyggnadskontoret
Kristoffer Widestam, Stadsbyggnadskontoret
Christina Andreasson, Fastighets- och gatukontoret
Cecilia Hanner Falkehed, Fastighets- och gatukontoret
Linda Medberg, Fastighets- och gatukontoret
Caroline Lundholm, Fastighets- och gatukontoret
Thomas Sterner, Fritidsförvaltningen
Linda Johansson, Kulturförvaltningen
Nasrin Bigdelou, Miljöförvaltningen
Olof Martinsson, Malmö Muséer
Sebastian Drott, Stadskontoret

Arbetsgrupp

Annika Arvidsson, Stadsbyggnadskontoret projektledning
Marlene Engström, Stadsbyggnadskontoret
Kenneth Frykländer, Stadsbyggnadskontoret
Joakim Skanby, Stadsbyggnadskontoret
Olle Anderberg, Fastighets och gatukontoret
Charlotte Wingårdh, Fastighets och gatukontoret
Åsa Svensson, Fastighets- och gatukontoret
Karin Caesar, Fastighets- och gatukontoret
Niklas Holm, Fastighets- och gatukontoret
Per-Ola Ormes, Fastighets- och gatukontoret
Fatime Nedzipovska, Fastighets- och gatukontoret
Niklas Johansson, Fastighets- och gatukontoret
Fiona Winder, Kulturförvaltningen

Stefan Nord, Fritidsförvaltningen
Paulina de Vries, Kulturförvaltningen
Joel Persson, Miljöförvaltningen
Henrik Carlsson, Miljöförvaltningen
Lena Eriksson, Miljöförvaltningen
Louise Svensson, Näringslivskontoret

Illustrationer och bilder

Malmö Stads illustrationer och foton om inget annat anges
Ortofoton från GlobeSpotter (CycloMedia), Blom

Stadsbyggnadsnämnden

Planprogrammet har beslutats att remitteras till samråd av Stadsbyggnadsnämnden 2021-01-21.

Synpunkter

Lämna dina synpunkter på förslaget senast den 31 mars 2021 till:
Malmö Stadsbyggnadskontor 205 80 MALMÖ
e-post: stadsbyggnadskontoret@malmo.se

Kontakta oss gärna om du har frågor,
Annika Arvidsson e-post: annika.arvidsson@malmo.se